

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.348.019.029.477</b>	<b>1.300.476.513.968</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>7.750.372.932</b>	<b>138.744.391.856</b>
1. Tiền	111		7.750.372.932	138.744.391.856
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.283.130.689.600</b>	<b>1.120.146.700.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	1.283.130.689.600	1.120.146.700.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>56.336.860.931</b>	<b>41.055.891.374</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	9.654.325.186	3.491.911.374
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	312.233.800	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	46.370.301.945	37.563.980.000
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.6</b>	<b>356.622.550</b>	<b>251.749.733</b>
1. Hàng tồn kho	141		356.622.550	251.749.733
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>444.483.464</b>	<b>277.781.005</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		258.508.514	107.781.005
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	185.974.950	170.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>491.860.512.525</b>	<b>507.021.054.063</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.003.570.040</b>	<b>4.527.090.658</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	5.003.570.040	4.527.090.658
- Nguyên giá	222		9.756.144.659	8.599.004.936
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.752.574.619)	(4.071.914.278)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.10</b>	<b>235.305.317.110</b>	<b>250.975.477.887</b>
- Nguyên giá	231		341.754.311.179	338.721.830.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(106.448.994.069)	(87.746.352.186)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>249.291.761.797</b>	<b>248.407.604.202</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	249.291.761.797	248.407.604.202
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.259.863.578</b>	<b>3.110.881.316</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.259.863.578	3.110.881.316
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>1.839.879.542.002</b>	<b>1.807.497.568.031</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.533.520.971.485</b>	<b>1.580.538.283.258</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>58.136.534.583</b>	<b>87.988.911.667</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	1.318.058.288	1.245.320.875
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	3.897.723.929	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	3.169.101.525	667.256.043
4. Phải trả người lao động	314		2.431.687.466	1.294.281.001
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	65.000.000	55.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	43.980.707.062	42.562.598.585
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	2.931.872.948	41.954.733.604
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		342.383.365	209.721.559
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.475.384.436.902</b>	<b>1.492.549.371.591</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	63.312.519.145	49.402.943.980
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.14	1.412.071.917.757	1.443.146.427.611
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>306.358.570.517</b>	<b>226.959.284.773</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17	<b>306.358.570.517</b>	<b>226.959.284.773</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		85.359.047.967	62.066.161.388
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		100.999.522.550	44.893.123.385
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	8.568.936.587
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		100.999.522.550	36.324.186.798
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.839.879.542.002</b>	<b>1.807.497.568.031</b>



Người lập biểu  
Võ Nhật Quyên



Kế toán trưởng  
Trần Đỗ Quyên



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thành Sơn  
Đồng Nai, Việt Nam  
Ngày 04 tháng 01 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	94.094.438.500	91.682.236.184
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	10		94.094.438.500	91.682.236.184
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	40.774.931.788	39.292.774.455
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	20		53.319.506.712	52.389.461.729
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	88.224.330.534	59.289.445.422
7. Chi phí tài chính	22		-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	51.061.662	51.061.662
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	15.401.275.378	13.833.478.363
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	30		126.091.500.206	97.794.367.126
11. Thu nhập khác	31	5.6	428.882.982	500.287.913
12. Chi phí khác	32	5.7	152.200.000	233.200.033
13. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	40		276.682.982	267.087.880
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	50		126.368.183.188	98.061.455.006
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	25.368.660.638	19.737.268.208
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	60		100.999.522.550	78.324.186.798
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	8.417	6.427
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	8.417	6.427

Người lập biểu  
Võ Nhật Quyền

Kế toán trưởng  
Trần Đỗ Quyên

Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thành Sơn  
Đồng Nai, Việt Nam  
Ngày 04 tháng 01 năm 2024



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(theo phương pháp trực tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	60.007.638.502	187.609.433.417
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá dịch vụ	02	(11.139.082.321)	(12.688.705.915)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(7.965.018.866)	(7.956.518.764)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(22.836.544.586)	(24.068.051.614)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	741.300.915	9.371.352.772
6. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh	07	(9.408.341.872)	(20.402.563.983)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>9.399.951.772</b>	<b>131.864.945.913</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(6.277.989.685)	(9.000.313.909)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	106.750.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.120.323.989.600)	(1.131.340.000.000)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	957.340.000.000	1.119.735.164.400
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	79.418.008.589	56.287.657.187
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(89.843.970.696)</b>	<b>35.789.257.678</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(50.550.000.000)	(68.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(50.550.000.000)</b>	<b>(68.000.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(130.994.018.924)</b>	<b>99.654.203.591</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>138.744.391.856</b>	<b>39.090.188.265</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>7.750.372.932</b>	<b>138.744.391.856</b>

Người lập biểu  
Võ Nhật Quyền

Kế toán trưởng  
Trần Đỗ Quyên



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thành Sơn  
Đồng Nai, Việt Nam  
Ngày 04 tháng 01 năm 2024

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Các thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các Báo cáo tài chính đính kèm.

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây (gọi là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3600854383 đăng ký lần đầu ngày 11/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 19/10/2021 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Km2, Tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 120.000.000.000 VND (Một trăm hai mươi tỷ đồng); Tổng số cổ phần là 12.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/01 cổ phần.

Danh sách cổ đông tại ngày 31/12/2023 như sau:

TT	Tên cổ đông	Số vốn góp	Số cổ phần	Tỷ lệ
		VND	Cổ phần	%
1.	Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	73.998.000.000	7.399.800	61,67%
2.	Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	26.600.000.000	2.660.000	22,17%
3.	Công ty CP Khu công nghiệp Hố Nai	9.000.000.000	900.000	7,50%
4.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	2.000.000.000	200.000	1,67%
5.	Các cổ đông khác	8.402.000.000	840.200	6,99%
		<b>120.000.000.000</b>	<b>12.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số nhân viên của Công ty là 30 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 30 người).

#### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, kinh doanh cho thuê cơ sở hạ tầng và các dịch vụ kèm theo trong khu công nghiệp.

#### 1.3 Ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. (Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị và khu dịch vụ);
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Mua bán gỗ củi các loại, cao su thành phẩm (từ nguồn gỗ hợp pháp, không chứa gỗ tròn tại trụ sở));
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định);

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn đầu tư trong nước và ngoài nước (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng));
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thu gom rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định);
- Thu gom rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định);
- Xây dựng nhà các loại;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Phá dỡ;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

#### 1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

#### 1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

#### 2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### 2.2 Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

#### 2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;