

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

|  | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Dự án "Khu công nghiệp Dầu Giây" (i)</b>                                  |                        |                        |
| <b>Chi phí chung toàn dự án</b>  | <b>248.796.161.038</b> | <b>248.180.672.823</b> |
| Chi phí TVLQH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN                             | 867.471.016            | 867.471.016            |
| Chi phí lập BC đánh giá tác động môi trường dự án                            | 109.090.909            | 109.090.909            |
| Chi phí TVLDA Đầu tư xây dựng dự án KCN                                      | 453.275.568            | 453.275.568            |
| Chi phí KSDH phục vụ cho quy hoạch chi tiết 1/2000                           | 154.545.454            | 154.545.454            |
| Đo đạc địa chính KCN tỷ lệ 1/2000  | 241.045.080            | 241.045.080            |
| Chi phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất KCN                                  | 18.400.000             | 18.400.000             |
| Phí xây dựng 5 hạng mục hạ tầng KCN  | 678.409.000            | 678.409.000            |
| Chi phí KSTK 5 hạng mục dự án KCN  | 1.309.090.909          | 1.309.090.909          |
| Chi phí thẩm tra TKBVTC TDT dự án KCN  | 223.082.727            | 223.082.727            |
| Chi phí tư vấn LCNT KS địa hình, địa chất, thiết kế BVTG hạ tầng KCN         | 15.256.364             | 15.256.364             |
| Chi phí lập BC kết quả thực hiện các công trình BVMT                         | 300.000.000            | 300.000.000            |
| Chi phí kiểm toán Rà phá bom mìn toàn khu                                    | 17.558.000             | 17.558.000             |
| Chi phí điều chỉnh cấp mới GCN QSD đất                                       | 10.742.676             | 10.742.676             |
| Chi phí biên vẽ các thửa đất điều chỉnh quy hoạch                            | 4.223.727              | 4.223.727              |
| Chi phí biên vẽ BĐĐC toàn khu  | 15.820.013             | 15.820.013             |
| Chi phí đo vẽ cắm mốc bản đồ địa chính toàn khu                              | 91.417.336             | 91.417.336             |
| Chi phí điều chỉnh thông tin GCN QSD đất                                     | 4.016.326              | 4.016.326              |
| Chi phí biên vẽ các thửa đất ĐCQH  | 1.183.746              | 1.183.746              |
| Chi phí Lập BC những nội dung thay đổi so với ĐTM dự án ĐTXDHT KCNDG         | 320.000.000            | 320.000.000            |
| Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000        | 368.181.818            | 368.181.818            |
| Chi phí biên vẽ chuyển thiết kế khu đất                                      | 40.831.975             | 40.831.975             |
| Tiền gia hạn tiến độ 24 tháng đưa đất vào sử dụng                            | 8.515.584.000          | 8.515.584.000          |
| Tư vấn điều chỉnh BCNC khả thi thiết kế cơ sở                                | 363.636.363            | 218.181.818            |
| Tư vấn lập thủ tục thẩm định BC nghiên cứu khả thi điều chỉnh thiết kế cơ sở | 427.272.727            | 427.272.727            |
| Chi phí HĐBT UBND huyện Thống Nhất   | 6.027.250.600          | 6.027.250.600          |
| CP rà phá bom mìn KCN và cắm mốc khu A và khu B                              | 3.520.537.313          | 3.520.537.313          |
| Chi phí đền bù cao su thanh lý   | 211.287.831.234        | 211.287.831.234        |
| Chi phí san nền  | 12.940.372.487         | 12.940.372.487         |
| Tư vấn hỗ trợ lập thủ tục thẩm duyệt thiết kế cơ sở điều chỉnh về PCCC dự án | 318.181.818            | -                      |
| Tư vấn điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án                                      | 150.000.000            | -                      |
| Tư vấn thẩm định KHLCNT ĐTXD & KDHT KCN sau điều chỉnh                       | 1.851.852              | -                      |
| <b>Chi phí đầu tư cho các công trình xây dựng</b>                            | <b>290.005.191</b>     | <b>226.931.379</b>     |
| Khu nhà ở chuyên gia   | 35.823.122             | 35.823.122             |
| Chi phí san nền trồng cây xanh CXCL3(12.39ha)                                | -                      | 189.290.076            |
| Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2, 3                                       | 1.818.181              | 1.818.181              |
| Trạm trung chuyển nước thải trạm bơm 3 bổ sung                               | 29.943.518             | -                      |
| Văn phòng làm việc mới   | 222.420.370            | -                      |
| Dự án mở rộng hồ phía bắc giai đoạn 1  | 116.296.296            | -                      |
| Hạ tầng đường 4,13-17 và đường 17,4-12 (Đợt 1)                               | 89.299.272             | -                      |
|  | <b>249.291.761.797</b> | <b>248.407.604.202</b> |

(i) Thông tin cơ bản về Dự án "Khu công nghiệp Dầu Giây":

- Địa điểm xây dựng: Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
  - Mục đích đầu tư: Xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và cho các nhà đầu tư khác thuê lại đất;
  - Diện tích xây dựng: khoảng 3.283.581 m<sup>2</sup>. Cụ thể:
    - + Diện tích đất xây dựng nhà máy xí nghiệp: 2.112.000 m<sup>2</sup>;
    - + Diện tích đất khu điều hành - dịch vụ: 76.200 m<sup>2</sup>;
    - + Diện tích đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 44.770,5 m<sup>2</sup>;
    - + Diện tích đất kho tàng - bến bãi: 81.600 m<sup>2</sup>;
    - + Diện tích đất cây xanh: 567.909 m<sup>2</sup>;
    - + Đất giao thông: 401.101,5 m<sup>2</sup>;
  - Tổng vốn đầu tư: 852.449.968.840 VND;
  - Nội dung đầu tư:
    - + Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu dịch vụ;
    - + Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, đường ống cấp thoát nước, giao thông, thủy lợi;
    - + Dịch vụ tư vấn đầu tư trong nước và nước ngoài (trừ tư vấn pháp luật và tư vấn thiết kế công trình xây dựng);
    - + San lấp mặt bằng, thoát nước và xử lý nước thải;
  - Tiến độ thực hiện dự án: 14 năm (từ 2008 - 2022): đã hoàn thành các hạng mục san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng;
  - Đến thời điểm 31/12/2023, dự án đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 203,09 ha trên tổng diện tích là 219.360 ha. Tỷ lệ lấp đầy của dự án đạt 92,58%.
  - Số dư lũy kế đến thời điểm 31/12/2023 đang phản ánh giá trị chi phí thực tế phát sinh của Dự án.
- Sau khi thực hiện quyết toán toàn bộ dự án, Công ty sẽ kết chuyển toàn bộ và điều chỉnh các chênh lệch có liên quan (nếu có) vào sổ sách kế toán.

#### **4.8 Chi phí trả trước dài hạn**

|                                      | <b>Số cuối năm<br/>VND</b> | <b>Số đầu năm<br/>VND</b> |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Chi phí hoa hồng môi giới            | 1.773.422.622              | 1.824.484.284             |
| Chi phí sửa chữa, lắp đặt và bảo trì | 420.767.684                | 1.173.868.942             |
| Chi phí trả trước dài hạn khác       | 65.673.272                 | 112.528.090               |
|                                      | <b>2.259.863.578</b>       | <b>3.110.881.316</b>      |



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

|  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Tổng<br>VND   |
|--|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>  |                                  |                          |                               |                                     |               |
| Số đầu năm   | 2.455.884.755                    | 680.124.613              | 5.227.537.568                 | 235.458.000                         | 8.599.004.936 |
| Tăng trong năm   | -                                | -                        | 1.157.139.723                 | -                                   | 1.157.139.723 |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành   | -                                | -                        | 1.087.724.411                 | -                                   | 1.087.724.411 |
| - Mua trong năm  | -                                | -                        | 69.415.312                    | -                                   | 69.415.312    |
| Giảm trong năm   | -                                | -                        | -                             | -                                   | -             |
| Số cuối năm  | 2.455.884.755                    | 680.124.613              | 6.384.677.291                 | 235.458.000                         | 9.756.144.659 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                                  |                          |                               |                                     |               |
| Số đầu năm   | 2.284.736.309                    | 315.355.014              | 1.338.386.304                 | 133.436.651                         | 4.071.914.278 |
| Tăng trong năm   | 51.200.617                       | 68.012.461               | 568.943.048                   | 28.291.600                          | 716.447.726   |
| - Khấu hao trong năm   | 51.200.617                       | 68.012.461               | 533.155.663                   | 28.291.600                          | 680.660.341   |
| - Phân loại lại  | -                                | -                        | 35.787.385                    | -                                   | 35.787.385    |
| Giảm trong năm   | (35.787.385)                     | -                        | -                             | -                                   | (35.787.385)  |
| - Phân loại lại  | (35.787.385)                     | -                        | -                             | -                                   | (35.787.385)  |
| Số cuối năm  | 2.300.149.541                    | 383.367.475              | 1.907.329.352                 | 161.728.251                         | 4.752.574.619 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>   |                                  |                          |                               |                                     |               |
| - Tại ngày đầu năm   | 171.148.446                      | 364.769.599              | 3.889.151.264                 | 102.021.349                         | 4.527.090.658 |
| - Tại ngày cuối năm  | 155.735.214                      | 296.757.138              | 4.477.347.939                 | 73.729.749                          | 5.003.570.040 |
| Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: |                                  |                          |                               |                                     |               |
| - Tại ngày đầu năm   | 1.242.070.907                    | -                        | 35.787.385                    | 94.000.000                          | 1.371.858.292 |
| - Tại ngày cuối năm  | 1.943.878.581                    | -                        | 35.787.385                    | 94.000.000                          | 2.073.665.966 |

4.10 Bất động sản đầu tư

|                               | Cơ sở hạ tầng          | Tổng                   |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | VND                    | VND                    |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                        |                        |
| Số đầu năm                    | 338.721.830.073        | 338.721.830.073        |
| Tăng trong năm                | 3.032.481.106          | 3.032.481.106          |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành      | 3.032.481.106          | 3.032.481.106          |
| Giảm trong năm                | -                      | -                      |
| Số cuối năm                   | 341.754.311.179        | 341.754.311.179        |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                        |                        |
| Số đầu năm                    | 87.746.352.186         | 87.746.352.186         |
| Tăng trong năm                | 18.702.641.883         | 18.702.641.883         |
| - Khấu hao trong năm          | 18.702.641.883         | 18.702.641.883         |
| Giảm trong năm                | -                      | -                      |
| Số cuối năm                   | 106.448.994.069        | 106.448.994.069        |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                        |                        |
| - Tại ngày đầu năm            | <b>250.975.477.887</b> | <b>250.975.477.887</b> |
| - Tại ngày cuối năm           | <b>235.305.317.110</b> | <b>235.305.317.110</b> |

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| - Tại ngày đầu năm  | 4.738.619.396 | 4.738.619.396 |
| - Tại ngày cuối năm | 4.738.619.396 | 4.738.619.396 |

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

|   | Số cuối năm          |                       | Số đầu năm           |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
|   | VND                  | VND                   | VND                  | VND                   |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật                      | 150.000.000          | 150.000.000           | 150.000.000          | 150.000.000           |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su               | -                    | -                     | 416.311.976          | 416.311.976           |
| MTV XD Cao su An Lộc                          | 133.507.650          | 133.507.650           | 133.507.650          | 133.507.650           |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tổng             | -                    | -                     | 178.612.900          | 178.612.900           |
| Công ty Cổ phần TVTK Công nghiệp              | 171.689.212          | 171.689.212           | 171.689.212          | 171.689.212           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng KCN | 526.473.119          | 526.473.119           | -                    | -                     |
| Các đối tượng                                 | 336.388.307          | 336.388.307           | 195.199.137          | 195.199.137           |
|   | <b>1.318.058.288</b> | <b>1.318.058.288</b>  | <b>1.245.320.875</b> | <b>1.245.320.875</b>  |



| 4.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Việt Mỹ Đồng Nai                               | 3.865.219.995            | -                        |
| Các đối tượng khác   | 32.503.934               | -                        |
|  | <b>3.897.723.929</b>     | <b>-</b>                 |
| <b>4.13 Chi phí phải trả</b>   |                          |                          |
| <b>4.13.1 Chi phí phải trả ngắn hạn</b>  |                          |                          |
|  | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
| Trích trước chi phí kiểm toán  | 65.000.000               | 55.000.000               |
|  | <b>65.000.000</b>        | <b>55.000.000</b>        |
| <b>4.13.2 Chi phí phải trả dài hạn</b>   |                          |                          |
|  | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
| Trích trước chi phí giá vốn khu công nghiệp  | 63.312.519.145           | 49.402.943.980           |
|  | <b>63.312.519.145</b>    | <b>49.402.943.980</b>    |
| <b>4.14 Doanh thu chưa thực hiện</b>   |                          |                          |
| <b>4.14.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>                                    |                          |                          |
|  | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp                   | 43.980.707.062           | 42.562.598.585           |
|  | <b>43.980.707.062</b>    | <b>42.562.598.585</b>    |
| <b>4.14.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>                                     |                          |                          |
|  | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp                   | 1.412.071.917.757        | 1.443.146.427.611        |
|  | <b>1.412.071.917.757</b> | <b>1.443.146.427.611</b> |
| <b>4.15 Phải trả ngắn hạn khác</b>   |                          |                          |
|  | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 2.770.412.948            | 11.640.136.404           |
| Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát   | 161.460.000              | 152.677.200              |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả   | -                        | 30.150.000.000           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | -                        | 11.920.000               |
|  | <b>2.931.872.948</b>     | <b>41.954.733.604</b>    |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2.2)</b> | <b>-</b>                 | <b>27.209.300.000</b>    |

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

| 4.16 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước | Số đầu năm         |                    | Phát sinh trong năm   |                       | Số cuối năm          |                    |
|--|--------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
|  | Phải nộp<br>VND    | Phải thu<br>VND    | Số phải nộp<br>VND    | Số đã nộp<br>VND      | Phải nộp<br>VND      | Phải thu<br>VND    |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa                         | -                  | 150.000.000        | 5.175.417.594         | 5.175.417.594         | -                    | 150.000.000        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                         | 636.985.473        | -                  | 25.368.660.638        | 22.836.544.586        | 3.169.101.525        | -                  |
| Thuế thu nhập cá nhân                              | 30.270.570         | -                  | 449.224.117           | 495.469.637           | -                    | 15.974.950         |
| Thuế tài nguyên                                    | -                  | 20.000.000         | -                     | -                     | -                    | 20.000.000         |
| Thuế môn bài                                       | -                  | -                  | 3.000.000             | 3.000.000             | -                    | -                  |
|  | <b>667.256.043</b> | <b>170.000.000</b> | <b>30.996.302.349</b> | <b>28.510.431.817</b> | <b>3.169.101.525</b> | <b>185.974.950</b> |

*Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất hàng hóa dịch vụ tiêu thụ trong nước là:

- 5% đối với dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt
- 10% đối với hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
- 10% (từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023) và 8% (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 31/12/2023) đối với hoạt động xử lý nước thải.

*Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%

*Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.