

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	39.743.096	60.349.842
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.592.106.971	7.690.023.090
	2.631.850.067	7.750.372.932

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	1.324.750.000.000	1.324.750.000.000	1.283.130.689.600	1.283.130.689.600
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.324.750.000.000	1.324.750.000.000	1.283.130.689.600	1.283.130.689.600
	1.324.750.000.000	1.324.750.000.000	1.283.130.689.600	1.283.130.689.600

4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Longwell	222.905.972	355.867.082
Công ty TNHH Sao Dầu	229.083.020	8.756.308.480
Công ty Cổ phần The Expansion	3.810.758.068	18.510.975
Công ty Cổ phần Đầu Tư Sản xuất Thương mại An Phú Quốc Tế	542.813.462	90.468.910
Các khách hàng khác	513.651.452	523.638.649
	5.319.211.974	9.654.325.186

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật và Công nghệ Xây dựng ACONS	33.000.000	33.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ phòng cháy Thành Nam	-	129.600.000
Công ty TNHH XDDV Hoàng Đại Phát	-	94.273.800
Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế	-	35.000.000
Công ty TNHH MTV Tuấn Hải Sơn	21.620.000	20.360.000
	54.620.000	312.233.800

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về lãi tiền gửi	10.182.674.272		46.370.301.945	-
	10.182.674.272	-	46.370.301.945	-

4.6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	501.771.716	-	356.622.550	-
	501.771.716	-	356.622.550	-

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

Mẫu số B 09 - DN

4.7. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	150.000.000	5.102.460.748	4.952.460.748	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.169.101.525	-	23.677.078.959	23.817.317.212	3.028.863.272	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	15.974.950	739.266.628	773.291.678	-	50.000.000
Thuế tài nguyên	-	20.000.000	-	-	-	20.000.000
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	3.169.101.525	185.974.950	29.521.806.335	29.546.069.638	3.028.863.272	70.000.000

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
- 8% 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.



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

Mẫu số B 09 - DN

4.8. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	2.455.884.755	680.124.613	6.384.677.291	235.458.000	9.756.144.659
Tăng trong năm	9.857.780.110	-	-	132.334.851	9.990.114.961
- Đầu tư XDCB hoàn thành	9.857.780.110	-	-	132.334.851	9.990.114.961
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	12.313.664.865	680.124.613	6.384.677.291	367.792.851	19.746.259.620
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	2.300.149.541	383.367.475	1.907.329.352	161.728.251	4.752.574.619
Tăng trong năm	124.745.082	68.012.461	634.888.991	29.814.357	857.460.891
- Khấu hao trong năm	124.745.082	68.012.461	634.888.991	29.814.357	857.460.891
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	2.424.894.623	451.379.936	2.542.218.343	191.542.608	5.610.035.510
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
- Tại ngày đầu năm	155.735.214	296.757.138	4.477.347.939	73.729.749	5.003.570.040
- Tại ngày cuối năm	9.888.770.242	228.744.677	3.842.458.948	176.250.243	14.136.224.110
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
- Tại ngày đầu năm	1.943.878.581	-	35.787.385	94.000.000	2.073.665.966
- Tại ngày cuối năm	1.943.878.581	-	35.787.385	94.000.000	2.073.665.966



4.9. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	341.754.311.179	341.754.311.179
Tăng trong năm	10.451.377.172	10.451.377.172
- Đầu tư XD CB hoàn thành	10.451.377.172	10.451.377.172
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	352.205.688.351	352.205.688.351
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	106.448.994.069	106.448.994.069
Tăng trong năm	18.822.647.943	18.822.647.943
- Khấu hao trong năm	18.822.647.943	18.822.647.943
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	125.271.642.012	125.271.642.012
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
- Tại ngày đầu năm	235.305.317.110	235.305.317.110
- Tại ngày cuối năm	226.934.046.339	226.934.046.339

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí chung toàn dự án	249.817.925.853	248.796.161.038
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 BVTC 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 BĐDC 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	363.636.363
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	718.181.818	318.181.818
Tư vấn điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án	150.000.000	150.000.000
Tư vấn thẩm định KHLCNT ĐTXD & KDHT KCN sau điều chỉnh	1.851.852	1.851.852
Tư vấn lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường của DA KCN DG	621.764.815	-
Chi phí đầu tư cho các công trình xây dựng	159.162.797	495.600.759
Khu nhà ở chuyên gia	35.823.122	35.823.122
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 mương 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	89.299.272
Cải tạo văn phòng tạm thành Hội trường	32.222.222	-
	249.977.088.650	249.291.761.797

(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 m². Cụ thể:
 - + Diện tích đất xây dựng nhà máy xí nghiệp: 2.112.000 m²;
 - + Diện tích đất khu điều hành - dịch vụ: 76.200 m²;
 - + Diện tích đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 44.770,5 m²;
 - + Diện tích đất kho tàng - bến bãi: 81.600 m²;
 - + Diện tích đất cây xanh: 567.909 m²;
 - + Đất giao thông: 401.101,5 m²;
 - Tổng vốn đầu tư ban đầu là 566.410.855.000 VND được điều chỉnh tăng lên thành 852.449.968.480 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6070850271, thay đổi lần thứ hai ngày 06/08/2024 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Đồng Nai cấp;
 - 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 31/12/2024, dự án đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 204,265 ha trên tổng diện tích là 219,360 ha. Tỷ lệ lấp đầy của dự án đạt 93,12%.
 - Số dư lũy kế đến thời điểm 31/12/2024 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.

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí hoa hồng môi giới	1.722.260.960	1.773.422.622
Chi phí sửa chữa, lắp đặt và bảo trì	688.603.773	420.767.684
Chi phí trả trước dài hạn khác	119.143.939	65.673.272
	2.530.008.672	2.259.863.578

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Công ty TNHH MTV XD Cao su An Lộc	1.442.902.604	1.442.902.604	133.507.650	133.507.650
Công ty Cổ phần TVTK Công nghiệp và Dân dụng	171.689.212	171.689.212	171.689.212	171.689.212
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng KCN Thống Nhất	-	-	526.473.119	526.473.119
Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	153.000.000	153.000.000	-	-
Công ty TNHH Xuân Quý	341.550.888	341.550.888	-	-
Công ty TNHH XD H.H.H	667.800.000	667.800.000	-	-
Công ty TNHH XD Hợp Lộc	152.026.948	152.026.948	-	-
Các khách hàng khác	425.147.409	425.147.409	336.388.307	336.388.307
	3.504.117.061	3.504.117.061	1.318.058.288	1.318.058.288

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Việt Mỹ	-	3.865.219.995
Đồng Nai	-	32.503.934
Các đối tượng khác	-	-
	-	3.897.723.929

4.14. Chi phí phải trả

4.14.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí kiểm toán	65.000.000	65.000.000
	65.000.000	65.000.000

4.14.2. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước giá vốn khu công nghiệp	74.710.459.036	63.312.519.145
	74.710.459.036	63.312.519.145

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

4.15.1. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	44.537.838.313	43.980.707.062
	44.537.838.313	43.980.707.062

4.15.2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	1.379.073.477.741	1.412.071.917.757
	1.379.073.477.741	1.412.071.917.757

4.16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thù lao của hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	131.247.000	161.460.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.089.912.948	2.770.412.948
	1.221.159.948	2.931.872.948
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	131.247.000	161.460.000

