

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP  
DẦU GIẦY**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 - 2
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	3 - 4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 33

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây tên giao dịch quốc tế là Dau Giay Industrial Zone Joint Stock Company; Tên gọi tắt là DAGIZ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây hoạt động 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 12 ngày 19/08/2025 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

### **CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bỏ nhiệm/ Miễn nhiệm</u>
Bà Trương Thị Mai Trúc	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thành Sơn	Thành viên	
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30/06/2025
Ông Dương Duy Phú	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 01/07/2025

#### **Ban Kiểm soát**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Trần Phương Thanh	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Dương Tấn Liêm	Thành viên
Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Thành Sơn	Tổng Giám đốc

#### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thành Sơn – Tổng Giám đốc.

### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính kèm theo.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Ông Nguyễn Thành Sơn**

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 07 tháng 01 năm 2026



Số: 0409/2025/BCTC/IAV

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Khu công nghiệp Dầu Giây (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 07 tháng 01 năm 2026, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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>1.358.000.906.894</b>	<b>1.344.756.423.183</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	7.833.309.767	2.631.850.067
1. Tiền	111		7.833.309.767	2.631.850.067
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.321.850.000.000	1.324.750.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	1.321.850.000.000	1.324.750.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		27.140.262.367	15.556.506.246
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	14.853.999.062	5.319.211.974
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	729.000.000	54.620.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	11.557.263.305	10.182.674.272
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	402.648.894	501.771.716
1. Hàng tồn kho	141		402.648.894	501.771.716
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		774.685.866	1.316.295.154
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		754.685.866	1.246.295.154
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.7	20.000.000	70.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>476.558.095.228</b>	<b>493.577.367.771</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		15.912.769.352	14.136.224.110
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	15.912.769.352	14.136.224.110
- Nguyên giá	222		22.887.917.328	19.746.259.620
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.975.147.976)	(5.610.035.510)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	207.557.790.242	226.934.046.339
- Nguyên giá	231		352.168.245.648	352.205.688.351
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(144.610.455.406)	(125.271.642.012)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		250.339.507.910	249.977.088.650
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	250.339.507.910	249.977.088.650
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.748.027.724	2.530.008.672
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	2.748.027.724	2.530.008.672
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>1.834.559.002.122</b>	<b>1.838.333.790.954</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.480.787.851.114</b>	<b>1.509.615.508.200</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>53.929.200.589</b>	<b>55.831.571.423</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	1.808.786.210	3.504.117.061
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	339.634.607	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.7	193.894.607	3.028.863.272
4. Phải trả người lao động	314		2.748.762.065	1.905.053.674
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	65.000.000	65.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	44.523.566.426	44.537.838.313
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	1.059.187.247	1.221.159.948
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.190.369.427	1.569.539.155
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.426.858.650.525</b>	<b>1.453.783.936.777</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	80.257.927.226	74.710.459.036
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	1.345.325.765.143	1.379.073.477.741
3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	4.17	1.274.958.156	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>353.771.151.008</b>	<b>328.718.282.754</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>353.771.151.008</b>	<b>328.718.282.754</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		130.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		130.000.000.000	120.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		128.744.932.969	114.971.993.177
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		95.026.218.039	93.746.289.577
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		95.026.218.039	93.746.289.577
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>1.834.559.002.122</b>	<b>1.838.333.790.954</b>

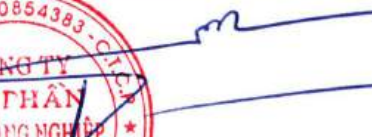


Người lập biểu  
Võ Nhật Quyền



Kế toán trưởng  
Trần Đỗ Quyền



  
Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thành Sơn  
Đồng Nai, Việt Nam  
Ngày 07 tháng 01 năm 2026

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	120.213.992.904	102.027.622.178
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		120.213.992.904	102.027.622.178
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	41.520.887.709	38.834.202.010
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		78.693.105.195	63.193.420.168
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	68.321.923.642	70.308.033.069
7. Chi phí tài chính	22		-	
Trong đó: Chi phí lãi vay	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	19.383.289.648	16.096.547.369
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		127.580.677.527	117.353.844.206
11. Thu nhập khác	31	5.6	224.147.868	219.558.589
12. Chi phí khác	32	5.7	1.581.466.269	150.034.259
13. Lợi nhuận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		(1.357.318.401)	69.524.330
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		126.223.359.126	117.423.368.536
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	31.197.141.087	23.677.078.959
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		95.026.218.039	93.746.289.577
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	7.399	7.481
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	7.399	7.481

Người lập biểu  
Võ Nhật Quyên

Kế toán trưởng  
Trần Đỗ Quyên



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thành Sơn  
Đồng Nai, Việt Nam  
Ngày 07 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(theo phương pháp trực tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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		83.840.844.720	74.990.003.702
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá dịch vụ	02		(11.338.018.194)	(14.207.651.471)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.301.265.047)	(8.983.222.088)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(34.066.856.797)	(23.817.317.212)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.186.396.832	1.697.549.766
6. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh	07		(20.417.537.187)	(11.355.947.948)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>9.903.564.327</b>	<b>18.323.414.749</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		(8.549.439.236)	(21.118.287.956)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.315.500.000.000)	(1.394.463.567.400)
3. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.318.400.000.000	1.352.844.257.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		66.947.334.609	106.495.660.742
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>61.297.895.373</b>	<b>43.758.062.386</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(66.000.000.000)	(67.200.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(66.000.000.000)</b>	<b>(67.200.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>5.201.459.700</b>	<b>(5.118.522.865)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>2.631.850.067</b>	<b>7.750.372.932</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>7.833.309.767</b>	<b>2.631.850.067</b>

Người lập biểu  
Võ Nhật Quyên

Kế toán trưởng  
Trần Đỗ Quyên

Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thành Sơn  
Đồng Nai, Việt Nam  
Ngày 07 tháng 01 năm 2026

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính kèm theo.

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

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây hoạt động 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 12 ngày 19/08/2025 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Km 2, Tỉnh lộ 769, Xã Dầu Giây, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty là: 130.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm ba mươi tỷ đồng). Tổng số cổ phần là 13.000.000 cổ phần.

Danh sách cổ đông tại ngày 31/12/2025 như sau:

TT	Tên cổ đông	Số vốn góp VND	Số cổ phần Cổ phần	Tỷ lệ %
1.	Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	80.164.500.000	8.016.450	61,67%
2.	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	28.816.670.000	2.881.667	22,17%
3.	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hố Nai	9.750.000.000	975.000	7,50%
4.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	2.166.670.000	216.667	1,67%
5.	Vốn của các đối tượng khác	9.102.160.000	910.216	7,00%
		<b>130.000.000.000</b>	<b>13.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 29 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 29 người).

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính 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 đầu (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 kinh doanh thông thường**

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

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**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. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**3.3. Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**3.4. Các khoản phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**3.5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**3.6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. (nếu áp dụng)

	<b>Năm nay</b> <b>[Số năm]</b>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 12
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.7. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Cơ sở hạ tầng	05 – 30

### **3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **3.9. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

***Chi phí sửa chữa tài sản cố định***

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

***Chi phí hoa hồng trả trước***

Chi phí hoa hồng trả trước thể hiện khoản hoa hồng đã trả cho Công ty môi giới dựa trên số tiền khách hàng trả tiền cho thuê cơ sở hạ tầng trong Khu Công nghiệp. Chi phí hoa hồng trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê của từng lô đất cho thuê trong Khu Công nghiệp.

***Tiền thuê tài sản trả trước***

Tiền thuê tài sản trả trước thể hiện số tiền thuê đã trả cho thời gian Công ty đang sử dụng tài sản. Tiền thuê tài sản trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê tài sản.

**3.10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

**3.11. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**3.12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ**

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Công ty như sau:

- Cấp kinh phí để thực hiện các đề tài, dự án khoa học và công nghệ.
- Hỗ trợ phát triển khoa học và công nghệ:
  - Trang bị cơ sở vật chất - kỹ thuật cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Mua máy móc, thiết bị để đổi mới công nghệ trực tiếp sử dụng vào việc sản xuất sản phẩm.
  - Mua bản quyền công nghệ, quyền sử dụng, quyền sở hữu sáng chế, giải pháp hữu ích, kiểu dáng công nghiệp, thông tin khoa học và công nghệ, các tài liệu, sản phẩm có liên quan để phục vụ cho hoạt động khoa học và công nghệ.

- Trả lương, chi thuê chuyên gia hoặc hợp đồng với tổ chức khoa học và công nghệ để thực hiện các hoạt động khoa học và công nghệ.
- Chi phí cho đào tạo nhân lực khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ.
- Chi cho các hoạt động sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất.
- Chi phí cho các hoạt động hợp tác nghiên cứu, triển khai về khoa học và công nghệ với các tổ chức, doanh nghiệp Việt Nam.

Tài sản cố định hình thành từ quỹ phát triển khoa học và công nghệ được ghi giảm quỹ tương ứng và không phải trích khấu hao.

### **3.13. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

### **3.14. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **3.15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

#### **Doanh thu hoạt động tài chính**

##### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

##### **Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

#### **3.16. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Giá vốn hàng bán của hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng được Công ty ghi nhận theo phương pháp trích trước các khoản chi phí dựa trên tổng mức đầu tư được duyệt theo nguyên tắc:

- Công ty chỉ trích vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng và phải thuyết minh chi tiết về lý do, nội dung chi phí trích trước cho từng hạng mục công trình trong chu kỳ kinh doanh;
- Công ty chỉ được trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần cơ sở hạ tầng đã hoàn thành và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần cơ sở hạ tầng được xác định là đã cho thuê (được xác định theo diện tích).

#### **3.17. Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

#### **3.18. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

#### **3.19. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu

thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

### **3.20. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

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**

	<b>Số cuối năm</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu năm</b> <b>VND</b>
Tiền mặt	114.219.458	39.743.096
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.719.090.309	2.592.106.971
	<b>7.833.309.767</b>	<b>2.631.850.067</b>

### **4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b> <b>VND</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b> <b>VND</b>	<b>Giá gốc</b> <b>VND</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b> <b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.321.850.000.000</b>	<b>1.321.850.000.000</b>	<b>1.324.750.000.000</b>	<b>1.324.750.000.000</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.321.850.000.000	1.321.850.000.000	1.324.750.000.000	1.324.750.000.000
	<b>1.321.850.000.000</b>	<b>1.321.850.000.000</b>	<b>1.324.750.000.000</b>	<b>1.324.750.000.000</b>

(i) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng tại Ngân hàng thương mại và được hưởng lãi suất 4,0% - 6,2%/năm.

**4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Công ty TNHH Longwell	330.179.841	222.905.972
Công ty TNHH Sao Dầu	205.587.751	229.083.020
Công ty Cổ phần The Expansion	6.788.167.894	3.810.758.068
Công ty Cổ phần Đầu Tư Sản xuất Thương mại An Phú Quốc Tế	565.979.267	542.813.462
Công ty TNHH Thức ăn Chăn nuôi Moscow Việt	6.201.865.893	21.306.079
Các khách hàng khác	762.218.416	492.345.373
	<b>14.853.999.062</b>	<b>5.319.211.974</b>

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật và Công nghệ Xây dựng ACONS	33.000.000	33.000.000
Công ty Cổ phần Ô tô chuyên dùng Hiệp Hoà	696.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tuấn Hải Sơn	-	21.620.000
	<b>729.000.000</b>	<b>54.620.000</b>

**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị VND</b>	<b>Dự phòng VND</b>	<b>Giá trị VND</b>	<b>Dự phòng VND</b>
Phải thu về lãi tiền gửi	11.557.263.305	-	10.182.674.272	-
	<b>11.557.263.305</b>	<b>-</b>	<b>10.182.674.272</b>	<b>-</b>

**4.6. Hàng tồn kho**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị VND</b>	<b>Dự phòng VND</b>	<b>Giá trị VND</b>	<b>Dự phòng VND</b>
Nguyên vật liệu	402.648.894	-	501.771.716	-
	<b>402.648.894</b>	<b>-</b>	<b>501.771.716</b>	<b>-</b>

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	-	-	5.997.953.810	5.997.953.810	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.028.863.272	-	31.197.141.087	34.066.856.797	159.147.562	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	50.000.000	761.108.586	676.361.541	34.747.045	-
Thuế tài nguyên	-	20.000.000	-	-	-	20.000.000
Thuế nhà đất, thuê đất	-	-	7.068.024.620	7.068.024.620	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.330.662.544	1.330.662.544	-	-
	<b>3.028.863.272</b>	<b>70.000.000</b>	<b>46.354.890.647</b>	<b>49.139.859.312</b>	<b>193.894.607</b>	<b>20.000.000</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;
- 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.



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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số đầu năm	12.313.664.865	680.124.613	6.384.677.291	367.792.851	19.746.259.620
Tăng trong năm	2.685.622.253	-	-	456.035.455	3.141.657.708
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	2.685.622.253	-	-	-	2.685.622.253
- Mua trong năm	-	-	-	456.035.455	456.035.455
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	14.999.287.118	680.124.613	6.384.677.291	823.828.306	22.887.917.328
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số đầu năm	2.424.894.623	451.379.936	2.542.218.343	191.542.608	5.610.035.510
Tăng trong năm	520.493.354	68.012.461	634.888.991	141.717.660	1.365.112.466
- Khấu hao trong năm	520.493.354	68.012.461	634.888.991	141.717.660	1.365.112.466
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	2.945.387.977	519.392.397	3.177.107.334	333.260.268	6.975.147.976
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
- Tại ngày đầu năm	<b>9.888.770.242</b>	<b>228.744.677</b>	<b>3.842.458.948</b>	<b>176.250.243</b>	<b>14.136.224.110</b>
- Tại ngày cuối năm	<b>12.053.899.141</b>	<b>160.732.216</b>	<b>3.207.569.957</b>	<b>490.568.038</b>	<b>15.912.769.352</b>
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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số đầu năm	352.205.688.351	352.205.688.351
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	(37.442.703)	(37.442.703)
- <i>Giảm khác</i>	(37.442.703)	(37.442.703)
Số cuối năm	352.168.245.648	352.168.245.648
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số đầu năm	125.271.642.012	125.271.642.012
Tăng trong năm	19.338.813.394	19.338.813.394
- <i>Khấu hao trong năm</i>	19.338.813.394	19.338.813.394
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	144.610.455.406	144.610.455.406
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
- <b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>226.934.046.339</b>	<b>226.934.046.339</b>
- <b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>207.557.790.242</b>	<b>207.557.790.242</b>

**Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư:**

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày lập báo cáo tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Chi phí chung toàn dự án</b>	<b>249.817.925.853</b>	<b>249.817.925.853</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 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 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	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 HDBT 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	718.181.818
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	621.764.815
<b>Chi phí đầu tư cho các công trình xây dựng</b>	<b>521.582.057</b>	<b>159.162.797</b>
Hạ tầng đường 4,13-17 và đường 17,4-12 ( Đợt 1)	89.299.272	89.299.272
Tư vấn thẩm tra ATGT hạng mục Hệ thống đèn chớp vàng trong KCN	178.885.000	-
Hàng rào KCN Dầu Giây giai đoạn 5 (hàng rào song sắt)	134.976.852	-
Chi phí dở dang khác	118.420.933	69.863.525
	<b>250.339.507.910</b>	<b>249.977.088.650</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 (nay là Km 2, Tỉnh lộ 769, Xã Dầu Giây, 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: 2.123.749 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: 564.772,9 m<sup>2</sup>;
- + Đất giao thông: 392.488,6 m<sup>2</sup>;

- Tổng vốn đầu tư ban đầu là 566.410.855.000 VND được điều chỉnh tăng lên thành 852.449.968.480 VND 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 31/12/2025, dự án đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 220,540 ha trên tổng diện tích là 220,540 ha. Tỷ lệ lấp đầy của dự án đạt 100%.

-Số dư lũy kế đến thời điểm 31/12/2025 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	1.671.299.298	1.722.260.960
Chi phí sửa chữa, lắp đặt và bảo trì	961.655.288	688.603.773
Chi phí trả trước dài hạn khác	115.073.138	119.143.939
	<b>2.748.027.724</b>	<b>2.530.008.672</b>

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng 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	580.085.477	580.085.477	1.442.902.604	1.442.902.604
Công ty Cổ phần TVTK Công nghiệp và Dân dụng	171.689.212	171.689.212	171.689.212	171.689.212
Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	72.397.632	72.397.632	153.000.000	153.000.000
Công ty TNHH Xuân Quý	-	-	341.550.888	341.550.888
Công ty TNHH XD H.H.H	154.680.164	154.680.164	667.800.000	667.800.000
Công ty TNHH MTV Trần Duy Phát	138.826.297	138.826.297	-	-
Cty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Nguyễn Thịnh Phát	136.222.866	136.222.866	-	-
Các khách hàng khác	404.884.562	404.884.562	577.174.357	577.174.357
	<b>1.808.786.210</b>	<b>1.808.786.210</b>	<b>3.504.117.061</b>	<b>3.504.117.061</b>

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH CM LOGISTICS Việt Nam	119.247.960	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Phát Hưng	98.610.218	-
Các đối tượng khác	121.776.429	-
	<b>339.634.607</b>	<b>-</b>

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
	<b>65.000.000</b>	<b>65.000.000</b>

4.14.2. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước giá vốn khu công nghiệp	80.257.927.226	74.710.459.036
	<b>80.257.927.226</b>	<b>74.710.459.036</b>

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	44.523.566.426	44.537.838.313
	<b>44.523.566.426</b>	<b>44.537.838.313</b>

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	1.345.325.765.143	1.379.073.477.741
	<b>1.345.325.765.143</b>	<b>1.379.073.477.741</b>

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	157.262.903	131.247.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	901.924.344	1.089.912.948
	<b>1.059.187.247</b>	<b>1.221.159.948</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>157.262.903</b>	<b>131.247.000</b>

4.17. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ VND	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành TSCĐ VND	Tổng VND
Số đầu năm	-	-	-
Tăng trong năm	1.274.958.156	-	1.274.958.156
- Trích lập quỹ	1.274.958.156	-	1.274.958.156
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.274.958.156</b>	<b>-</b>	<b>1.274.958.156</b>

4.18. Vốn chủ sở hữu

4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>85.359.047.967</b>	<b>100.999.522.550</b>	<b>306.358.570.517</b>
Tăng trong năm trước	-	29.612.945.210	93.746.289.577	123.359.234.787
- Lãi trong năm	-	-	93.746.289.577	93.746.289.577
- Phân phối lợi nhuận	-	29.612.945.210	-	29.612.945.210
Giảm trong năm trước	-	-	(100.999.522.550)	(100.999.522.550)
- Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	(29.612.945.210)	(29.612.945.210)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.962.612.340)	(3.962.612.340)
- Trích quỹ khen thưởng Ban quản lý điều hành	-	-	(223.965.000)	(223.965.000)
- Chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm trước	-	-	(67.200.000.000)	(67.200.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>114.971.993.177</b>	<b>93.746.289.577</b>	<b>328.718.282.754</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>114.971.993.177</b>	<b>93.746.289.577</b>	<b>328.718.282.754</b>
Tăng trong năm	10.000.000.000	23.772.939.792	95.026.218.039	128.799.157.831
- Lãi trong năm	-	-	95.026.218.039	95.026.218.039
- Phân phối lợi nhuận (ii)	-	23.772.939.792	-	23.772.939.792
- Tăng vốn trong năm (i)	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
Giảm trong năm	-	(10.000.000.000)	(93.746.289.577)	(103.746.289.577)
- Tăng vốn điều lệ (i)	-	(10.000.000.000)	-	(10.000.000.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2024 (ii)	-	-	(23.772.939.792)	(23.772.939.792)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 (ii)	-	-	(3.695.665.272)	(3.695.665.272)
- Trích quỹ khen thưởng Ban quản lý điều hành (ii)	-	-	(277.684.513)	(277.684.513)
- Chia cổ tức năm 2024 (ii)	-	-	(66.000.000.000)	(66.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>128.744.932.969</b>	<b>95.026.218.039</b>	<b>353.771.151.008</b>

(i) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây, Đại hội đồng cổ đông Công ty quyết định thông qua nội dung tăng vốn điều lệ cụ thể như sau:

Thống nhất chấp thuận cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây tăng vốn điều lệ thêm 10.000.000.000 VND, tương ứng 1.000.000 cổ phần, số lượng cổ phần tăng thêm được phân bổ tương ứng tỷ lệ cổ phần mà Cổ đông sở hữu tại Công ty;

Nguồn điều chỉnh tăng Vốn điều lệ: trích từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển của Công ty.

(ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây, Đại hội đồng cổ đông Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm trước như sau:

- Chia cổ tức bằng 55% vốn điều lệ tương đương 66.000.000.000 VND;
- Trích quỹ đầu tư phát triển: 23.772.939.792 VND;
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 3.695.665.272 VND;
- Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành: 277.684.513 VND.

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	80.164.500.000	61,67%	73.998.000.000	61,67%
Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	28.816.670.000	22,17%	26.600.000.000	22,17%
Công ty CP Khu công nghiệp Hồ Nai	9.750.000.000	7,50%	9.000.000.000	7,50%
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	2.166.670.000	1,67%	2.000.000.000	1,67%
Vốn của các đối tượng khác	9.102.160.000	7,00%	8.402.000.000	7,00%
	<b>130.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

4.18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	10.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	130.000.000.000	120.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>66.000.000.000</b>	<b>67.200.000.000</b>

4.18.4. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	93.746.289.577	100.999.522.550
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	95.026.218.039	93.746.289.577
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	188.772.507.616	194.745.812.127
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(93.746.289.577)	(100.999.522.550)
- Chia cổ tức trong kỳ	(66.000.000.000)	(67.200.000.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	(23.772.939.792)	(29.612.945.210)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.695.665.272)	(3.962.612.340)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi người QLDN	(277.684.513)	(223.965.000)
<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối cuối năm</b>	<b>95.026.218.039</b>	<b>93.746.289.577</b>

4.19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp để cho thuê từ năm 2008 đến năm 2058. Diện tích khu đất thuê là 3.283.581 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Theo Quyết định số 16/QĐ-CT ngày 27/01/2015 của Tổng Cục thuế Đồng Nai, Công ty được miễn tiền thuê đất trong giai đoạn từ ngày 01/01/2009 đến ngày 01/05/2025.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	109.784.559.463	92.062.412.413
Doanh thu cung cấp nước	6.577.862.000	6.282.220.000
Doanh thu xử lý nước thải	3.851.571.441	3.682.989.765
	<b>120.213.992.904</b>	<b>102.027.622.178</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>1.536.437.555</b>	<b>1.521.318.520</b>

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	29.250.317.415	27.674.422.490
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	6.053.042.200	5.523.740.135
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	6.217.528.094	5.636.039.385
	<b>41.520.887.709</b>	<b>38.834.202.010</b>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	68.321.923.642	70.308.033.069
	<b>68.321.923.642</b>	<b>70.308.033.069</b>

5.4. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.061.662	51.061.662
	<b>51.061.662</b>	<b>51.061.662</b>

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.015.369.666	8.833.166.124
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	133.145.813	103.227.012
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.365.112.466	857.460.891
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	90.687.193	90.385.215
Chi phí dịch vụ mua ngoài	684.500.207	4.546.679.114
Chi phí bằng tiền khác	6.819.516.147	1.665.629.013
Trích lập quỹ khoa học công nghệ trong năm	1.274.958.156	-
	<b>19.383.289.648</b>	<b>16.096.547.369</b>

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt, bồi thường thiệt hại	4.247.868	5.506.389
Thu nhập từ cho thuê đặt máy ATM, đặt trạm BTS	219.900.000	212.152.055
Thu nhập khác	-	1.900.145
	<b>224.147.868</b>	<b>219.558.589</b>

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi hỗ trợ, ủng hộ	131.976.000	150.000.000
Chậm nộp thuế	1.327.662.544	-
Chi phí khác	121.827.725	34.259
	<b>1.581.466.269</b>	<b>150.034.259</b>



5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	26.620.468.063	23.677.078.959
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	4.576.673.024	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>31.197.141.087</b>	<b>23.677.078.959</b>

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>126.223.359.126</b>	<b>117.423.368.536</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	6.878.981.189	962.026.259
+) <i> Chi phí không được trừ</i>	6.250.799.033	612.034.259
+) <i> Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành</i>	628.182.156	349.992.000
<b>Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>133.102.340.315</b>	<b>118.385.394.795</b>
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	61.099.890.738	48.240.380.892
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh BĐS	72.002.449.577	70.145.013.903
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>		
Chi phí thuế TNDN từ từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường (thuế suất 20%)	12.219.978.148	9.648.076.178
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh BĐS (thuế suất 20%)	14.400.489.915	14.029.002.781
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>	<b>26.620.468.063</b>	<b>23.677.078.959</b>

5.9. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
<b>a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	95.026.218.039	93.746.289.577
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(3.973.349.785)
- Các khoản điều chỉnh giảm (VND)	-	(3.973.349.785)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	95.026.218.039	89.772.939.792
<i>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)</i>	12.843.836	12.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)</b>	<b>7.399</b>	<b>7.481</b>
<b>b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>		
<i>Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm (cổ phiếu)</i>	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>7.399</b>	<b>7.481</b>

**5.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	587.813.527	397.012.909
Chi phí nhân công	10.185.484.956	9.999.391.760
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	133.145.813	103.227.012
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.654.435.863	19.680.108.834
Thuế, phí và lệ phí	7.158.711.813	11.488.325.106
Trích lập quỹ khoa học và công nghệ	1.274.958.156	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.788.604.069	10.121.480.911
Chi phí khác bằng tiền	11.279.115.424	3.192.264.509
	<b>61.062.269.621</b>	<b>54.981.811.041</b>

**6. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**6.1. Nợ tiềm tàng**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

**6.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

**6.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**6.3.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng) và Ban kiểm soát. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:**

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và kế toán trưởng được hưởng trong năm như sau:

<b>Thu nhập bao gồm tiền lương, BHXH, BHYT và BHTN</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Thu nhập bao gồm tiền lương, BHXH, BHYT, BHTN và tiền thưởng	1.971.704.513	2.055.264.000
	<b>1.971.704.513</b>	<b>2.055.264.000</b>

**Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.**

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.**

<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	157.262.903	131.247.000
- Bà Trương Thị Mai Trúc	23.539.034	45.654.000
- Ông Huỳnh Hữu Tín	9.481.000	30.291.000
- Ông Dương Tấn Liêm	18.961.999	27.651.000
- Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	18.961.999	27.651.000
- Ông Nguyễn Thành Sơn	18.961.999	-
- Ông Dương Duy Phú	9.481.000	-
- Bà Trần Phương Thanh	57.875.872	-
	<b>157.262.903</b>	<b>131.247.000</b>

### **6.3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, công ty cùng thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

#### **Danh sách bên liên quan khác**

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Đồng Nai	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hố Nai	Đồng Nai	Cổ đông
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	Thành phố Hồ Chí Minh	Cổ đông
Công ty Cổ phần Chỉ sợi Cao su V.R.G SaDo	Đồng Nai	Cùng công ty mẹ

#### **Giao dịch với các bên liên quan khác**

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Công ty Cổ phần Chỉ sợi Cao su V.R.G Sa Do	Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	1.006.092.450	972.505.545
Công ty Cổ phần Chỉ sợi Cao su V.R.G Sa Do	Doanh thu cung cấp nước	339.434.000	351.256.000
Công ty Cổ phần Chỉ sợi Cao su V.R.G Sa Do	Doanh thu xử lý nước thải	190.911.105	197.556.975
		<b>1.536.437.555</b>	<b>1.521.318.520</b>

<b>Các giao dịch khác</b>	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ tức đã chia	40.698.900.000	41.438.880.000
Công ty CP KCN Nam Tân Uyên	Cổ tức đã chia	14.630.000.000	14.896.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hồ Nai	Cổ tức đã chia	4.950.000.000	5.040.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	Cổ tức đã chia	1.100.000.000	1.120.000.000
		<b>61.378.900.000</b>	<b>62.494.880.000</b>

**6.4. Thông tin về bộ phận**

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

**6.5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**6.6. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh được Công ty thực hiện điều chỉnh trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận năm trước, chi tiết như sau:

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm trước Trình bày lại VND</b>	<b>Năm trước VND</b>	<b>Chênh lệch VND</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	7.481	7.812	(331)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	7.481	7.812	(331)



**Người lập biểu  
Võ Nhật Quyên**



**Kế toán trưởng  
Trần Đỗ Quyên**



**Tổng Giám đốc**

**Nguyễn Thành Sơn**

Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 07 tháng 01 năm 2026