

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2013	01/01/2013
<b>Tiền</b>	<b>2,099,105,443</b>	<b>8,940,151,344</b>
Tiền mặt	281,516,358	152,618,307
Tiền gửi ngân hàng	1,817,589,085	8,787,533,037
Tiền gửi ngân hàng ngoại tệ	-	-
Tiền đang chuyển	-	-
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>27,500,000,000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	-	27,500,000,000
Các khoản đầu tư ngắn hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2,099,105,443</b>	<b>36,440,151,344</b>
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Khách hàng trong nước	20,653,382,034	730,643,704
<b>Cộng</b>	<b>20,653,382,034</b>	<b>730,643,704</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Nhà cung cấp trong nước	407,251,138	452,251,138
<b>Cộng</b>	<b>407,251,138</b>	<b>452,251,138</b>
<b>5. Các khoản phải thu khác</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Ứng trước tiền bồi thường đất cho dân có đất trong vùng quy hoạch khu công nghiệp	13,756,633,666	13,756,633,666
<b>Cộng</b>	<b>13,756,633,666</b>	<b>13,756,633,666</b>
<b>6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>1/1/13</b>
Số dư đầu kỳ	(39,150,365)	(39,150,365)
Số dư cuối kỳ	(39,150,365)	(39,150,365)
<b>7. Hàng tồn kho</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Chi phí tư vấn giám sát dở dang	236,024,270	67,835,389
Chi phí xây dựng	89,219,089	89,219,089
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>325,243,359</b>	<b>157,054,478</b>
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>325,243,359</b>	<b>157,054,478</b>
<b>10. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Thuế GTGT được khấu trừ	545,286,036	-
<b>Cộng</b>	<b>545,286,036</b>	<b>-</b>
<b>11. Các khoản phải thu dài hạn nội bộ</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Vốn kinh doanh của đơn vị trực thuộc (BOT)	117,051,693,717	103,907,792,950
<b>Cộng</b>	<b>117,051,693,717</b>	<b>103,907,792,950</b>
<b>13. Tài sản cố định hữu hình</b>		

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**  
**ĐƠN VỊ KẾ TOÁN CẤP TRÊN**

Mẫu số B 09 - DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 1/2013

Đơn vị tính: VND

**13. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	23,750,262,467	535,240,153	2,482,147,365	2,366,468,324	843,387,817	29,977,506,126
<i>Mua trong năm</i>	-	-	-	-	-	-
<i>ĐT XDCB h.thành</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	23,750,262,467	535,240,153	2,482,147,365	2,366,468,324	843,387,817	29,977,506,126
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	5,259,189,655	216,155,453	1,784,066,706	1,094,918,594	638,325,076	8,992,655,484
<i>Khấu hao trong năm</i>	459,353,847	11,041,851	28,077,276	58,208,994	6,696,525	563,378,493
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	5,718,543,502	227,197,304	1,812,143,982	1,153,127,588	645,021,601	9,556,033,977
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	18,491,072,812	319,084,700	698,080,659	1,271,549,730	205,062,741	20,984,850,642
Số dư cuối năm	18,031,718,965	308,042,849	670,003,383	1,213,340,736	198,366,216	20,421,472,149

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 15. Tài sản cố định vô hình

			Phần mềm quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm			5,431,259,780	5,431,259,780
Số dư cuối năm	-	-	5,431,259,780	5,431,259,780
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm			3,405,310,611	3,405,310,611
Khấu hao trong năm			77,635,359	77,635,359
Số dư cuối năm	-	-	3,482,945,970	3,482,945,970
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	-	-	2,025,949,169	2,025,949,169
Số dư cuối năm	-	-	1,948,313,810	1,948,313,810

### 16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2013	01/01/2013
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án	747,749,510,509	732,760,470,424
Chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	104,624,039,006	89,634,998,921
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	643,125,471,503	643,125,471,503
Mua sắm tài sản cố định	44,000,000	44,000,000
<b>Cộng</b>	<b>747,793,510,509</b>	<b>732,804,470,424</b>

### 18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư vào cty liên kết,				
Đầu tư dài hạn khác	-	45,018,125,000	-	45,018,125,000
Đầu tư cổ phiếu		45,018,125,000		45,018,125,000
- Cty CP Sonadezi Long Bình (*)	1,260,725	31,518,125,000	1,260,725	31,518,125,000
- Cty CP DV Sonadezi (**)	150,000	1,500,000,000	150,000	1,500,000,000
- Cty CP Cấp nước Châu Đức (***)	1,200,000	12,000,000,000	1,200,000	12,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>45,018,125,000</b>	<b>-</b>	<b>45,018,125,000</b>

(\*) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình 31.518.125.000 VND, tương đương 4,2% vốn điều lệ.

(\*\*) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000382 ngày 15 tháng 05 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi 1.500.000.000 VND, tương đương 3% vốn điều lệ.

(\*\*\*) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4903000457 ngày 06 tháng 11 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức 12.000.000.000 VND, tương đương 12% vốn điều lệ.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>19. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>168,101,010</b>	<b>168,101,010</b>
Ký quỹ ký cược dài hạn	168,101,010	168,101,010
<b>Cộng</b>	<b>168,101,010</b>	<b>168,101,010</b>
<b>20. Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>12,000,000,000</b>	<b>12,000,000,000</b>
Vay Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai	12,000,000,000	12,000,000,000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>2,500,000,000</b>	<b>2,500,000,000</b>
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (*)	2,500,000,000	2,500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>14,500,000,000</b>	<b>14,500,000,000</b>
(*) Đây là khoản tiền vay phải trả tại Quỹ ĐTPT Đồng Nai trong năm 2013 theo lịch trả nợ của HĐ vay số 53/2011/HĐTD-TD ngày 18 tháng 08 năm 2011. Hạn mức vay 70 tỷ, lãi suất 12,06%/năm.		
<b>21. Phải trả người bán</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Nhà cung cấp trong nước	27,935,343,256	31,802,159,208
<b>Cộng</b>	<b>27,935,343,256</b>	<b>31,802,159,208</b>
<b>22. Người mua trả tiền trước</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Khách hàng trong nước	250,000,000	1,150,405,158
Ứng trước tiền tư vấn giám sát	250,000,000	1,150,405,158
<b>Cộng</b>	<b>250,000,000</b>	<b>1,150,405,158</b>
<b>23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	1,529,494,270
Thuế tiêu thụ đặc biệt	13,742,415	14,666,657
Thuế xuất, nhập khẩu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(12,171,904)	437,498,809
Thuế thu nhập cá nhân	32,667,000	21,932,667
<b>Cộng</b>	<b>34,237,511</b>	<b>2,003,592,403</b>
<b>24. Chi phí phải trả</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Giá vốn tạm tính theo tổng chi phí dự toán	120,851,525,550	103,862,292,450
Chi phí phải trả khác	85,000,000	85,000,000
<b>Cộng</b>	<b>120,936,525,550</b>	<b>103,947,292,450</b>
<b>25. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết		
Kinh phí công đoàn	13,675,890	25,683,400
Bảo hiểm xã hội	4,035,735	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,078,511,350	3,109,051,291
Thuế nhà thầu Cty ACLA		-
Bộ phận thực hiện bồi thường GPMB	340,264,289	415,264,289
Cổ tức 2010 còn phải trả cổ đông Cty	714,847,061	714,847,061
Cổ tức 2011 còn phải trả cổ đông Cty	23,400,000	23,400,000
Phải trả tiền mượn cá nhân		1,110,000,000
Phải trả khác		845,539,941
<b>Cộng</b>	<b>1,096,222,975</b>	<b>3,134,734,691</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

27. Vay và nợ dài hạn	31/03/2013	01/01/2013
Vay dài hạn	67,500,000,000	67,500,000,000
Vay ngân hàng	67,500,000,000	67,500,000,000
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	67,500,000,000	67,500,000,000
Cộng	<u>67,500,000,000</u>	<u>67,500,000,000</u>

Vay dài hạn của Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai theo HĐ cho vay tín dụng đầu tư phát triển số 53/2011/HĐTD-TD ngày 18 tháng 08 năm 2011. Hạn mức vay 70 tỷ, lãi suất 12,6%/năm.

Tài sản thế chấp là quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a, 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT.

### 29. Vốn chủ sở hữu

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC  
ĐƠN VỊ KẾ TOÁN CẤP TRÊN

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

29. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>700,000,000,000</b>	<b>5,484,250,000</b>	<b>32,838,151</b>	<b>4,630,406,378</b>	<b>4,630,406,378</b>	<b>4,630,406,378</b>	<b>43,426,633,843</b>	<b>762,834,941,128</b>
Lãi năm trước							4,681,573,310	4,681,573,310
Tăng khác							176,682,727	176,682,727
Trích lập các quỹ				2,167,000,000	2,167,000,000	2,167,000,000	(13,002,000,000)	(6,501,000,000)
Chia cổ tức năm trước							(26,266,214,880)	(26,266,214,880)
Giảm khác			(32,838,151)					(32,838,151)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>700,000,000,000</b>	<b>5,484,250,000</b>	<b>-</b>	<b>6,797,406,378</b>	<b>6,797,406,378</b>	<b>6,797,406,378</b>	<b>9,016,675,000</b>	<b>734,893,144,134</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>700,000,000,000</b>	<b>5,484,250,000</b>	<b>-</b>	<b>6,797,406,378</b>	<b>6,797,406,378</b>	<b>6,797,406,378</b>	<b>9,016,675,000</b>	<b>734,893,144,134</b>
Lợi nhuận của KCNDT CD							3,130,489,268	3,130,489,268
Lợi nhuận của BOT							2,136,651,959	2,136,651,959
Tăng khác							-	-
Trích lập các quỹ							-	-
Chia cổ tức năm nay							-	-
Giảm khác			-				-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>700,000,000,000</b>	<b>5,484,250,000</b>	<b>-</b>	<b>6,797,406,378</b>	<b>6,797,406,378</b>	<b>6,797,406,378</b>	<b>12,147,164,268</b>	<b>740,160,285,361</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 29. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

#### b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2013	01/01/2013
Vốn góp của Nhà nước	-	-	-
Vốn góp của các nhà đầu tư khác			
Tổng Cty Phát triển KCN	20.06%	140,400,000,000	140,400,000,000
Cty CP Cơ Điện Lạnh	14.95%	104,635,000,000	104,635,000,000
Cty CP SONADEZI Long Thành	10.00%	70,000,000,000	70,000,000,000
Quỹ Đầu tư Phát triển	4.00%	28,000,000,000	28,000,000,000
Cty CP Phát triển đô thị Công nghiệp số 2	4.00%	28,000,000,000	28,000,000,000
Cổ đông khác	47.00%	328,965,000,000	328,965,000,000
Cổ phiếu quỹ			
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>700,000,000,000</b>	<b>700,000,000,000</b>

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

	31/3/2013	Năm 2012
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	700,000,000,000	700,000,000,000
Vốn góp đầu năm	700,000,000,000	700,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	700,000,000,000	700,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	26,266,214,880

#### d. Cổ phiếu

	31/03/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	70,000,000	70,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	70,000,000	70,000,000
Cổ phiếu phổ thông	70,000,000	70,000,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	70,000,000	70,000,000
Cổ phiếu phổ thông	70,000,000	70,000,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10,000	10,000

#### e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/03/2013	01/01/2013
Quỹ đầu tư phát triển	6,797,406,378	6,797,406,378
Quỹ dự phòng tài chính	6,797,406,378	6,797,406,378
Quỹ khác thuộc nguồn vốn hữu sở hữu	6,797,406,378	6,797,406,378
<b>Cộng</b>	<b>20,392,219,134</b>	<b>20,392,219,134</b>

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD

### 32. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012
Doanh thu dịch vụ tư vấn giám sát	-	466,576,608
Doanh thu cho thuê đất và mặt bằng	22,252,422,000	
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	391,999,727	
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư		
<b>Cộng</b>	<b>22,644,421,727</b>	<b>466,576,608</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013	Từ 01/01/2012 đến 31/03/2012
<b>33. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Thuế tiêu thụ đặc biệt (hoạt động DV tập golf)	32,727,248	-
<b>Cộng</b>	<b>32,727,248</b>	<b>-</b>
<b>34. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn giám sát	-	466,576,608
Doanh thu thuần cho thuê đất và mặt bằng	22,252,422,000	-
Doanh thu thuần hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	359,272,479	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư		
<b>Cộng</b>	<b>22,611,694,479</b>	<b>466,576,608</b>
<b>35. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của dịch vụ tư vấn	-	-
Giá vốn kinh doanh Khu DVTT	498,608,342	-
Giá vốn cho thuê đất KCN	16,989,233,100	-
<b>Cộng</b>	<b>17,487,841,442</b>	<b>-</b>
<b>36. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	186,764,444	282,510,520
<b>Cộng</b>	<b>186,764,444</b>	<b>282,510,520</b>
<b>39. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	1,309,213,680	1,851,085,943
Chi phí đồ dùng văn phòng	9,721,309	69,627,887
Chi phí khấu hao TSCĐ	208,174,560	847,426,183
Thuế, phí, lệ phí	8,521,083	32,840,958
Chi phí dịch vụ mua ngoài	465,692,475	704,839,967
Chi phí bằng tiền khác	174,384,221	437,227,014
<b>Cộng</b>	<b>2,175,707,328</b>	<b>3,943,047,952</b>

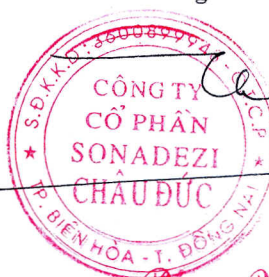
Lập ngày 31 tháng 3 năm 2013

Kế toán trưởng

*Nguyễn Thị Quỳnh Hoa*

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa

Tổng Giám Đốc



Phạm Xuân Bách