

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn....; lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

### 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định gồm tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ kế toán

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành theo luật thuế TNDN hiện hành được ghi nhận.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản, nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Công ty thực hiện nghĩa vụ thuế TNDN, các ưu đãi về thuế TNDN theo các qui định sau:

- Đối với dự án Khu công nghiệp Châu Đức và Khu đô thị Châu Đức:

Công ty được hưởng các ưu đãi theo các điều khoản quy định trong giấy chứng nhận đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của KCN Châu Đức và Khu đô thị Châu Đức;

+ *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% (mười phần trăm) thu nhập chịu thuế trong 15 (mười lăm) năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và bằng 28% (hai mươi tám phần trăm) trong những năm tiếp theo;

Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 (bốn) năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% (năm mươi phần trăm) số thuế phải nộp cho 09 (chín năm tiếp theo)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Năm 2012 là năm thứ 02 hoạt động này có thu nhập chịu thuế

+ Thuế nhập khẩu:

Doanh nghiệp được miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định tại Điều 16 Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu số 45/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005 và Điều 16 Nghị định số 149/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

+ Tiền thuê đất:

Doanh nghiệp được miễn, giảm tiền thuê đất khi lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất dự án khu công nghiệp Châu Đức khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định hiện hành.

- Đối với các khoản thu nhập khác: Công ty phải nộp thuế TNDN với thuế suất 25%.

### 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	30/06/2013	01/01/2013
<b>Tiền</b>	<b>5,726,426,035</b>	<b>8,940,151,344</b>
Tiền mặt	267,284,055	152,618,307
Tiền gửi ngân hàng	5,459,141,980	8,787,533,037
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>7,000,000,000</b>	<b>27,500,000,000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	7,000,000,000	27,500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>12,726,426,035</b>	<b>36,440,151,344</b>
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Khách hàng trong nước	2,654,982,550	730,643,704
<b>Cộng</b>	<b>2,654,982,550</b>	<b>730,643,704</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Nhà cung cấp trong nước	635,251,138	452,251,138
<b>Cộng</b>	<b>635,251,138</b>	<b>452,251,138</b>
<b>5. Các khoản phải thu khác</b>	<b>30/06/2013</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>30/06/2013</b>	<b>Năm 2012</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>30/06/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Chi phí tư vấn giám sát dở dang	501,428,537	157,054,478
Khác	6,518,182	
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>507,946,719</b>	<b>157,054,478</b>
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>507,946,719</b>	<b>157,054,478</b>
<b>10. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Thuế GTGT được khấu trừ	7,614,210	
<b>Cộng</b>	<b>7,614,210</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Các khoản phải thu dài hạn nội bộ	30/06/2013	01/01/2013
Vốn kinh doanh của đơn vị trực thuộc (BOT)	128,225,272,420	103,907,792,950
<b>Cộng</b>	<b>128,225,272,420</b>	<b>103,907,792,950</b>

### 13. Tài sản cố định hữu hình

(Xem trang kế tiếp)

### 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
Mua trong năm			-
Tăng khác			-
Giảm khác		15,000,000	15,000,000
Số dư cuối năm	-	5,416,259,780	5,416,259,780
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm		3,405,310,611	3,405,310,611
Khấu hao trong năm		155,270,718	155,270,718
Tăng khác			-
Thanh lý, nhượng bán			-
Giảm khác		15,000,000	15,000,000
Số dư cuối năm	-	3,545,581,329	3,545,581,329
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	-	2,025,949,169	2,025,949,169
Số dư cuối năm	-	1,870,678,451	1,870,678,451

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30/06/2013	01/01/2013
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án	767,958,791,718	732,760,470,424
Chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	105,957,584,212	89,634,998,921
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	662,001,207,506	643,125,471,503
Mua sắm tài sản cố định	44,000,000	44,000,000
<b>Cộng</b>	<b>768,002,791,718</b>	<b>732,804,470,424</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**  
**ĐƠN VỊ KẾ TOÁN CẤP TRÊN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013

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
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
ĐT XDCB h. thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác			58,500,000			58,500,000
Giảm khác		58,500,000	842,166,905		303,199,720	1,203,866,625
Số dư cuối năm	23,750,262,467	476,740,153	1,698,480,460	2,366,468,324	540,188,097	28,832,139,501
<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
Khấu hao trong năm	918,707,694	21,387,273	97,163,704	116,417,988	12,638,589	1,166,315,248
Tặng khác						-
Chuyển sang BĐS						-
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm khác		42,946,429	655,215,844		251,150,135	949,312,408
Số dư cuối năm	6,177,897,349	194,596,297	1,226,014,566	1,211,336,582	399,813,530	9,209,658,324
<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	17,572,365,118	282,143,856	472,465,894	1,155,131,742	140,374,567	19,622,481,177

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	30/06/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	-	<b>45,018,125,000</b>	-	<b>45,018,125,000</b>
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>45,018,125,000</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.

### 19. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác

	30/06/2013	01/01/2013
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	-	-
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>386,026,494</b>	<b>168,101,010</b>
Ký quỹ ký cược dài hạn	168,101,010	168,101,010
Chi phí trả trước dài hạn	217,925,484	
<b>Cộng</b>	<b>386,026,494</b>	<b>168,101,010</b>

### 20. Vay và nợ ngắn hạn

	30/06/2013	01/01/2013
<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 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 12,60%/năm.

### 21. Phải trả người bán

	30/06/2013	01/01/2013
Nhà cung cấp trong nước	26,572,478,711	31,802,159,208
<b>Cộng</b>	<b>26,572,478,711</b>	<b>31,802,159,208</b>

### 22. Người mua trả tiền trước

	30/06/2013	01/01/2013
Khách hàng trong nước	110,000,000	1,150,405,158
Ứng trước tiền tư vấn giám sát	110,000,000	1,150,405,158
<b>Cộng</b>	<b>110,000,000</b>	<b>1,150,405,158</b>

### 23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/06/2013	01/01/2013
Thuế giá trị gia tăng	-	1,529,494,270
Thuế tiêu thụ đặc biệt	14,090,899	14,666,657
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,746,576	437,498,809
Thuế thu nhập cá nhân	24,215,000	21,932,667
<b>Cộng</b>	<b>43,052,475</b>	<b>2,003,592,403</b>