

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

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

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-02
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-27

03
RÁC
C
EM
TIN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 06 năm 2013.

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập:

Công ty cổ phần SONADEZI Châu Đức được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp "Công ty Cổ phần", mã số doanh nghiệp 3600899948, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 06 năm 2007, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ sáu (6) ngày 13 tháng 06 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp về việc bổ sung chi nhánh Khu công nghiệp đô thị Châu Đức. Địa chỉ: đường Nội Bài, Châu Pha, Đá Bạc, Thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu. Chi nhánh này không tổ chức hạch toán sổ sách riêng và trực thuộc Văn phòng Công ty.

Bên cạnh đó Công ty còn được cấp các giấy chứng nhận đầu tư sau:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000129 do Ban Quản lý các Khu Công Nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, chứng nhận lần đầu ngày 22 tháng 09 năm 2008 về việc thực hiện dự án đầu tư: Khu Công Nghiệp Châu Đức. Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 49221000129 chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 12 tháng 10 năm 2012.

- Giấy chứng nhận đầu tư số 49121000164 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, chứng nhận lần đầu ngày 12 tháng 01 năm 2009 về việc thực hiện dự án đầu tư: Khu Đô Thị Châu Đức

Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ Phần

Hoạt động chính của Công ty: Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư; khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất; tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng; dịch vụ du lịch; kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở); kinh doanh cao ốc, văn phòng cho thuê, kho bãi; mua bán, cho thuê nhà xưởng; dịch vụ tư vấn bảo vệ môi trường.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty - đơn vị cấp trên được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng quản trị

Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Hoàng Oanh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Xuân Bách	Tổng Giám Đốc - Đại diện pháp luật
Ông Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hòa Hiệp	Phó Tổng Giám đốc

4. Các thông tin khác: không có

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tín học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán sáu tháng đầu năm 2013.

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty - đơn vị cấp trên tại ngày 30 tháng 06 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến 30/06/2013. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty - đơn vị cấp trên với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty - đơn vị cấp trên cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến 30/06/2013.

Báo cáo tài chính của Công ty - đơn vị cấp trên được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam

Đồng Nai, ngày 25 tháng 08 năm 2013

Thay mặt Ban Tổng giám đốc



PHẠM XUÂN BÁCH

Tổng giám đốc



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & Informatic Services Company Limited
 Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh
 Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines) Fax: (84.8) 3930 4281
 Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 07.13.317/AISC-DN2

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO KỶ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/01/2013 ĐẾN NGÀY 30/06/2013
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Kính gửi:

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc,
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2013, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến 30/06/2013, được lập ngày 12 tháng 08 năm 2013 của CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC - ĐƠN VỊ CẤP TRÊN từ trang 04 đến trang 27 kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện việc soát xét báo cáo tài chính theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải được lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công tác soát xét chủ yếu là trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công tác kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không nhận thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC - ĐƠN VỊ CẤP TRÊN kèm theo báo cáo soát xét này không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2013

KIỂM TOÁN VIÊN

DƯƠNG THỊ PHƯƠNG ANH
 Số GCNĐKHN: 0321-2013-05-1
 Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



ĐẶNG NGỌC TÚ

Số GCNĐKHN: 0213-2013-05-1
 Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		42.810.966.595	64.253.123.738
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	12.726.426.035	36.440.151.344
1. Tiền	111		5.726.426.035	8.940.151.344
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	27.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		29.567.753.096	27.655.917.916
1. Phải thu của khách hàng	131	V.03	2.654.982.550	730.643.704
2. Trả trước cho người bán	132	V.04	610.251.138	452.251.138
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		12.585.036.107	12.755.539.773
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.05	13.756.633.666	13.756.633.666
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.06	(39.150.365)	(39.150.365)
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	507.946.719	157.054.478
1. Hàng tồn kho	141		507.946.719	157.054.478
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.840.745	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.614.210	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.226.535	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tai ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013	01/01/2013
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		963.125.375.260	904.909.289.195
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		128.225.272.420	103.907.792.950
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		128.225.272.420	103.907.792.950
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		789.495.951.346	755.815.270.235
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.13	19.622.481.177	20.984.850.642
- Nguyên giá	222		28.832.139.501	29.977.506.126
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.209.658.324)	(8.992.655.484)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.15	1.870.678.451	2.025.949.169
- Nguyên giá	228		5.416.259.780	5.431.259.780
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.545.581.329)	(3.405.310.611)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.16	768.002.791.718	732.804.470.424
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.18	45.018.125.000	45.018.125.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		45.018.125.000	45.018.125.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		386.026.494	168.101.010
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.19	217.925.484	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263	V.19	168.101.010	168.101.010
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.005.936.341.855	969.162.412.933

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		259.847.390.811	234.269.268.799
I. Nợ ngắn hạn	310		187.735.884.488	166.729.268.799
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.20	14.500.000.000	14.500.000.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.21	26.572.478.711	31.802.159.208
3. Người mua trả tiền trước	313	V.22	110.000.000	1.150.405.158
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.23	38.305.899	2.003.592.403
5. Phải trả người lao động	315		228.829.872	961.383.158
6. Chi phí phải trả	316	V.24	136.814.891.220	103.947.292.450
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.25	1.150.101.184	3.134.734.691
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.321.277.602	9.229.701.731
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		72.111.506.323	67.540.000.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		20.000.000	40.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.27	72.091.506.323	67.500.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013	01/01/2013
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		746.088.951.044	734.893.144.134
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.29	746.088.951.044	734.893.144.134
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		700.000.000.000	700.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.484.250.000	5.484.250.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		7.031.485.378	6.797.406.378
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.031.485.378	6.797.406.378
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		7.031.485.378	6.797.406.378
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		19.510.244.910	9.016.675.000
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.005.936.341.855	969.162.412.933

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	30/06/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		7.205,69	7.205,69
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

PHẠM XUÂN BÁCH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.32	46.081.414.458	2.337.989.365
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.33	70.742.374	20.318.180
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.34	46.010.672.084	2.317.671.185
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.35	34.046.635.359	952.080.894
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		11.964.036.725	1.365.590.291
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.36	393.033.836	1.594.101.213
7. Chi phí tài chính	22		-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		23.282.363	399.034.872
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.39	4.788.793.314	7.474.918.737
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		7.544.994.884	(4.914.262.105)
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.544.994.884	(4.914.262.105)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.42	17.979.865	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.527.015.019	(4.914.262.105)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





ĐẶNG THỊ THỦY HẰNG

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

PHẠM XUÂN BÁCH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.544.994.884	(4.914.262.105)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.278.639.537	1.971.750.343
- các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(393.033.836)	(1.594.101.213)
- Chi phí Lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8.430.600.585	(4.536.612.975)
- Tăng (-) giảm (+) các khoản phải thu	09		(20.540.152.164)	89.703.880.262
- Tăng (-) giảm (+) hàng tồn kho	10		2.389.768.888	(86.424.683)
- Tăng (+) giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập phải nộp)	11		46.289.725.214	20.203.947.107
- Tăng (-) giảm (+) chi phí trả trước	12		(1.139.291.463)	60.213.208
- Tiền Lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(456.705.209)	(1.377.482.492)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	40.000.000
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.740.661.129)	(1.540.845.597)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		32.233.284.722	102.466.674.830
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(60.803.071.050)	(60.334.507.181)
2. Tiền thu từ thanh lý bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	11.000.000.000
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay cổ tức lợi nhuận được chia	27		393.033.836	1.594.101.213
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		(60.410.037.214)	(47.740.405.968)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn dài hạn nhận được	33		4.591.506.323	7.862.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(128.479.140)	(90.517.140)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.463.027.183	7.771.482.860
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(23.713.725.309)	62.497.751.722
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		36.440.151.344	29.468.402.431
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		12.726.426.035	91.966.154.153

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

PHẠM XUÂN BÁCH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty cổ phần SONADEZI Châu Đức được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp "Công ty Cổ phần", mã số doanh nghiệp 3600899948, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 06 năm 2007, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ sáu (6) ngày 13 tháng 06 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp về việc bổ sung chi nhánh Khu công nghiệp đô thị Châu Đức. Địa chỉ: đường Nội Bài, Châu Pha, Đà Bạc, Thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu. Chi nhánh này không tổ chức hạch toán sổ sách riêng và trực thuộc Văn phòng Công ty.

Bên cạnh đó Công ty còn được cấp các giấy chứng nhận đầu tư sau:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000129 do Ban Quản lý các Khu Công Nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, chứng nhận lần đầu ngày 22 tháng 09 năm 2008 về việc thực hiện dự án đầu tư: Khu Công Nghiệp Châu Đức. Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 49221000129 chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 12 tháng 10 năm 2012.

- Giấy chứng nhận đầu tư số 49121000164 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, chứng nhận lần đầu ngày 12 tháng 01 năm 2009 về việc thực hiện dự án đầu tư: Khu Đô Thị Châu Đức

Tên tiếng Anh: SONADEZI CHAU DUC SHAREHOLDING COMPANY

Tên viết tắt: SZC

Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ Phần

3. Hoạt động chính của Công ty:

Hoạt động chính của Công ty: Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư; khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất; tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng; dịch vụ du lịch; kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở); kinh doanh cao ốc, văn phòng cho thuê, kho bãi; mua bán, cho thuê nhà xưởng; dịch vụ tư vấn bảo vệ môi trường.

Ngoài ra Công ty còn được bán giao quản lý và khai thác trạm thu phí theo Hợp đồng BOT với Sở Giao thông vận tải Đồng Nai.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2013: 81 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2012: 104 nhân viên)

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

3. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh:

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi trong các chính sách kế toán trình bày dưới đây:

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45") có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Công ty đã áp dụng Thông tư 45 và thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư này kể từ ngày 10/06/2013.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	05 - 25 năm
<i>Máy móc, thiết bị</i>	07 - 10 năm
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	08 - 10 năm
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	03 - 10 năm
<i>Tài sản cố định khác</i>	03 - 05 năm
<i>Phần mềm máy tính</i>	03 - 08 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại Công ty chủ yếu bao gồm chi phí đền bù, giải tỏa, san lấp mặt bằng và các chi phí xây dựng các công trình phụ cho KCN Châu Đức và khu đô thị Châu Đức.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn và dài hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác: Là các khoản đầu tư như: trái phiếu, cổ phiếu, cho vay... hoặc các khoản vốn công ty đang đầu tư vào các dự án hay đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chi nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi dưới 1 năm (đầu tư ngắn hạn) hoặc trên 1 năm (đầu tư dài hạn). Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính:

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc. Nếu không xác định được giá thị trường của chứng khoán thì không trích lập dự phòng.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:

Chi phí trả trước ngắn hạn tại công ty gồm: chi phí quản lý văn phòng, chi phí khác Và chi phí trả trước dài hạn bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ, chi phí thuê và sửa văn phòng, chi phí bảo trì, giá trị còn lại của các tài sản không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định theo quy định tại điều 3 của Thông tư 45 và các chi phí khác..... Các chi phí này liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng giá trị còn lại của các tài sản không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định theo quy định tại Điều 3 của Thông tư 45 được phân bổ không quá 3 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả: được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: giá vốn cho thuê đất KCN, chi phí điện nước phải trả ...

Giá vốn cho thuê đất KCN: cơ sở ghi nhận theo dự toán tổng mức đầu tư giai đoạn 1A (200ha) xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức là 597,066 tỷ (bao gồm VAT).

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Nguồn vốn kinh doanh được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá.

Chênh lệch tỷ giá được phản ánh là số chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá) của hoạt động đầu tư XDCB (giai đoạn trước hoạt động chưa hoàn thành đầu tư).

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty được thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu tại Công ty được ghi nhận như sau:

Doanh thu tư vấn giám sát: khi cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát, doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ được hoàn thành dựa trên biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng tư vấn giám sát với chủ đầu tư

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Doanh thu kinh doanh cước phí đường bộ: được ghi nhận dựa trên số lượng vé cước phí đường bộ bán ra trong năm.

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng: doanh thu cho thuê đất được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lỗ đất cho người mua và doanh thu được xác định một cách chắc chắn. Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất theo doanh thu trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê theo thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27/07/2012.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyết định lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

16. 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.

17. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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)

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/QĐ-H11 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 thuế đất:

Doanh nghiệp được miễn, giảm tiền thuế 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%.

18. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

Đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ vào cuối năm tài chính

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản trả trước người bán) có gốc ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính). Tất cả các khoản chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/06/2013: 21.100 VND/USD.

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định áp dụng việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179"), và tin tưởng việc áp dụng đó cùng với việc đồng thời công bố đầy đủ thông tin về sự khác biệt trong trường hợp áp dụng theo hướng dẫn của chuẩn mực kế toán số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("VAS10") sẽ cung cấp đầy đủ hơn các thông tin cho người sử dụng báo cáo tài chính.

Ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng VAS 10 cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013 là không trọng yếu cho toàn bộ báo cáo.

20. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty CP Sonadezi Châu Đức. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với CP Sonadezi Châu Đức, những chức trách quản lý chủ chốt như ban Tổng giám đốc, hội đồng quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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
Tiền	5.726.426.035	8.940.151.344
Tiền mặt	267.284.055	152.618.307
Tiền gửi ngân hàng	5.459.141.980	8.787.533.037
Các khoản tương đương tiền	7.000.000.000	27.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	7.000.000.000	27.500.000.000
Cộng	12.726.426.035	36.440.151.344
3. Phải thu của khách hàng	30/06/2013	01/01/2013
Khách hàng trong nước	2.654.982.550	730.643.704
Trong đó:		
<i>Các bên liên quan:</i>	<i>1.725.812.900</i>	<i>299.108.774</i>
Cộng	2.654.982.550	730.643.704
4. Trả trước cho người bán	30/06/2013	01/01/2013
Nhà cung cấp trong nước	610.251.138	452.251.138
Trong đó:		
<i>Các bên liên quan:</i>	<i>382.251.138</i>	<i>382.251.138</i>
Cộng	610.251.138	452.251.138
5. Các khoản phải thu khác	30/06/2013	01/01/2013
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
Cộng	13.756.633.666	13.756.633.666
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
Số dư đầu năm	(39.150.365)	(39.150.365)
Số dự phòng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	(39.150.365)	(39.150.365)
7. Hàng tồn kho	30/06/2013	01/01/2013
Chi phí tư vấn giám sát dở dang	412.209.448	67.835.389
Chi phí xây dựng	89.219.089	89.219.089
Cộng giá gốc hàng tồn kho	507.946.719	157.054.478
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	507.946.719	157.054.478

* Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ phải trả: 0 VND

* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: 0 VND

* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: 0 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	23.750.262.467	535.240.153	2.366.468.324	2.482.147.365	843.387.817	29.977.506.126
Tăng khác	-	-	-	58.500.000	-	58.500.000
Giảm theo Thông tư 45	-	-	-	842.166.905	303.199.720	1.145.366.625
Giảm khác	-	58.500.000	-	-	-	58.500.000
Số dư cuối kỳ	23.750.262.467	476.740.153	2.366.468.324	1.698.480.460	540.188.097	28.832.139.501
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	5.259.189.655	216.155.453	1.094.918.594	1.784.066.706	638.325.076	8.992.655.484
Khấu hao trong kỳ	918.707.694	21.387.273	116.417.988	54.217.275	12.638.589	1.123.368.819
Tăng khác	-	-	-	42.946.429	-	42.946.429
Giảm theo Thông tư 45	-	-	-	655.215.844	251.150.135	906.365.979
Giảm khác	-	42.946.429	-	-	-	42.946.429
Số dư cuối kỳ	6.177.897.349	194.596.297	1.211.336.582	1.226.014.566	399.813.530	9.209.658.324
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	18.491.072.812	319.084.700	1.271.549.730	698.080.659	205.062.741	20.984.850.642
Số dư cuối kỳ	17.572.365.118	282.143.856	1.155.131.742	472.465.894	140.374.567	19.622.481.177

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

+ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình trước khi thay đổi theo Thông tư 45: 1.755.265.958 VND.

+ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình sau khi thay đổi theo Thông tư 45: 594.899.333 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: không có

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không phát sinh.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá	Quyên sử dụng đất		Phần mềm máy tính	Tổng cộng
	Số dư đầu năm	Số dư cuối năm		
Số dư đầu năm	5.431.259.780	-	5.416.259.780	5.431.259.780
Số dư cuối năm	5.416.259.780	-	5.416.259.780	5.416.259.780
Gia trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3.405.310.611	-	3.405.310.611	3.405.310.611
Số dư cuối năm	3.545.581.329	-	3.545.581.329	3.545.581.329
Gia trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.025.949.169	-	2.025.949.169	2.025.949.169
Số dư cuối năm	1.870.678.451	-	1.870.678.451	1.870.678.451

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có
 * Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND.
 * Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án		Chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng		Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng		Mua sắm tài sản cố định	
30/06/2013		01/01/2013		30/06/2013		01/01/2013	
Số lượng	767.958.791.718	732.760.470.424	89.634.998.921	662.023.707.506	44.000.000	768.002.791.718	732.804.470.424
Gia trị	105.935.084.212	732.760.470.424	89.634.998.921	662.023.707.506	44.000.000	768.002.791.718	732.804.470.424

18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư dài hạn khác		Đầu tư cổ phiếu		- City CP Sonadezi Long Bình (*)		- City CP DV Sonadezi (**)		- City CP nước Châu Đục (***)	
30/06/2013		01/01/2013		30/06/2013		01/01/2013		30/06/2013	
Số lượng	45.018.125.000	45.018.125.000	-	1.260.725	31.518.125.000	1.500.000.000	1.500.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Gia trị	45.018.125.000	45.018.125.000	-	1.260.725	31.518.125.000	1.500.000.000	1.500.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(***) 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. Công ty CP cấp nước Châu Đức đang trong thời gian đầu tư xây dựng cơ bản.

	30/06/2013	01/01/2013
19. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác	30/06/2013	01/01/2013
Chi phí trả trước dài hạn	217.925.484	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	23.628.426	-
Giá trị còn lại của các TSCĐ không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá	194.297.058	-
Tài sản dài hạn khác	168.101.010	168.101.010
Ký quỹ ký cược dài hạn	168.101.010	168.101.010
Cộng	386.026.494	168.101.010
20. Vay và nợ ngắn hạn	30/06/2013	01/01/2013
Vay ngắn hạn	12.000.000.000	12.000.000.000
Vay Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai	12.000.000.000	12.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	2.500.000.000	2.500.000.000
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (*)	2.500.000.000	2.500.000.000
Cộng	14.500.000.000	14.500.000.000

(*) Đây là khoản tiền vay phải trả trong năm 2013 theo lịch trả nợ của HD vay số 53/2011/HĐTD-TD ngày 18 tháng 08 năm 2011. Hạn mức vay 70 tỷ, lãi suất 12,6%/năm.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

Vay ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai (BIDV) theo hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 01/2012/HĐTD-BOT 768	12 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Lãi suất thả nổi điều chỉnh theo quy định của NH	12.000.000.000	DN cam kết duy trì số dư TGNH 10 tỷ (có kỳ hạn và không kỳ hạn) tại BIDV đến khi thanh lý HD

	30/06/2013	01/01/2013
21. Phải trả người bán	30/06/2013	01/01/2013
Nhà cung cấp trong nước	26.572.478.711	31.802.159.208
Trong đó:		
Các bên liên quan	41.639.578	1.067.193.238
Cộng	26.572.478.711	31.802.159.208
22. Người mua trả tiền trước	30/06/2013	01/01/2013
Khách hàng trong nước	110.000.000	1.150.405.158
Trong đó:		
Các bên liên quan:	110.000.000	572.854.786
Cộng	110.000.000	1.150.405.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Diễn giải	Số phải nộp tại 01/01/2013	Số thuế phải nộp PS trong kỳ	Số thuế đã nộp trong kỳ	Số phải nộp tại 30/06/2013
Thuế giá trị gia tăng	1.529.494.270	4.336.315.150	5.865.809.420	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	14.666.657	70.742.374	71.318.132	14.090.899
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	437.498.809	17.979.865	456.705.209	(1.226.535)
Thuế thu nhập cá nhân	21.932.667	509.230.801	506.948.468	24.215.000
Cộng	2.003.592.403	4.934.268.190	6.900.781.229	37.079.364

(*): Số dư cuối kỳ là phần thuế TNDN nộp thừa.

24. Chi phí phải trả

	30/06/2013	01/01/2013
Trích trước giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN Châu Đức giai đoạn 1A (200ha)	136.814.891.220	103.862.292.450
Chi phí phải trả khác	-	85.000.000
Cộng	136.814.891.220	103.947.292.450

Tổng mức đầu tư giai đoạn 1A (200ha) xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức (giá trị bao gồm thuế VAT) là: 597.066.000.000 đồng, tương đương 28,64 triệu đô la Mỹ.

25. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/06/2013	01/01/2013
Kinh phí công đoàn	-	25.683.400
Bảo hiểm xã hội	59.061.660	-
Bảo hiểm y tế	9.415.064	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.184.460	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.077.440.000	3.109.051.291
<i>Bộ phận thực hiện bồi thường GPMB</i>	<i>358.769.902</i>	<i>415.264.289</i>
<i>Có tức 2010 còn phải trả cổ đông Cty</i>	<i>586.367.921</i>	<i>714.847.061</i>
<i>Có tức 2011 còn phải trả cổ đông Cty</i>	<i>23.400.000</i>	<i>23.400.000</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>108.902.177</i>	<i>1.955.539.941</i>
Cộng	1.150.101.184	3.134.734.691

27. Vay và nợ dài hạn

	30/06/2013	01/01/2013
Vay dài hạn	72.091.506.323	67.500.000.000
Vay ngân hàng	72.091.506.323	67.500.000.000
<i>Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai</i>	<i>72.091.506.323</i>	<i>67.500.000.000</i>
Cộng	72.091.506.323	67.500.000.000

Vay dài hạn của Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai theo HĐ cho vay tín dụng đầu tư phát triển số 53/2011/HDTD-TD ngày 18 tháng 08 năm 2011. Hạn mức vay 70 tỷ, lãi suất 12%/năm. Số dư đến ngày 30/06/2013 là 70.000.000.000 đồng.

Vay dài hạn của Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai theo HĐ cho vay tín dụng đầu tư phát triển số 06/2013/HDTD-TD ngày 02 tháng 05 năm 2013. Hạn mức vay 40 tỷ, lãi suất 12%/năm. Số dư đến ngày 30/06/2013 là 4.591.506.323 đồng.

Tài sản thế chấp cho hai Hợp đồng trên 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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
Số dư đầu năm trước	700.000.000,000	5.484.250,000	32.838,151	4.630.406,378	4.630.406,378	4.630.406,378	43.426,633,843	762.834.941,128
Lãi năm trước	-	-	-	-	-	-	4.681,573,310	4.681,573,310
Tặng 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)
Số dư cuối năm trước	700.000.000,000	5.484.250,000	-	6.797,406,378	6.797,406,378	6.797,406,378	9,016,675,000	734,893,144,134
Số dư đầu kỳ	700.000.000,000	5.484.250,000	-	6.797,406,378	6.797,406,378	6.797,406,378	9,016,675,000	734,893,144,134
Lợi nhuận của đơn vị	-	-	-	-	-	-	7,527,015,019	7,527,015,019
Lợi nhuận của BOF	-	-	-	-	-	-	4,371,028,892	4,371,028,892
Trích lập các quỹ	-	-	-	234,079,000	234,079,000	234,079,000	(1,404,474,000)	(702,237,000)
Số dư cuối kỳ	700.000.000,000	5.484.250,000	-	7.031,485,378	7.031,485,378	7.031,485,378	19,510,244,910	746,088,951,044

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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	30/06/2013	01/01/2013
Vốn góp của Nhà nước	0%	-	-
Vốn góp của các nhà đầu tư khác			
Tổng Cty Phát triển KCN	20,06%	140.400.000.000	140.400.000.000
Cty Cơ điện lạnh REE	14,95%	104.635.000.000	10.463.500.000
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	423.136.500.000
Cộng	100%	700.000.000.000	700.000.000.000

* Số lượng cổ phiếu quỹ

* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
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

	30/06/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đang 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
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2013	01/01/2013
Quỹ đầu tư phát triển	7.031.485.378	6.797.406.378
Quỹ dự phòng tài chính	7.031.485.378	6.797.406.378
Quỹ khác thuộc nguồn vốn hữu sở hữu	7.031.485.378	6.797.406.378
Cộng	21.094.456.134	20.392.219.134

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiến lược của doanh nghiệp.

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
32. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu dịch vụ tư vấn giám sát	127.272.727	502.220.939
Doanh thu cho thuê đất và mặt bằng	45.158.054.800	1.575.041.300
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	796.086.931	260.727.126
Cộng	46.081.414.458	2.337.989.365
33. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Thuế tiêu thụ đặc biệt (hoạt động DV tập golf)	70.742.374	20.318.180
Cộng	70.742.374	20.318.180
34. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn giám sát	127.272.727	502.220.939
Doanh thu thuần cho thuê đất và mặt bằng	45.158.054.800	1.575.041.300
Doanh thu thuần hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	725.344.557	240.408.946
Cộng	46.010.672.084	2.317.671.185
35. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ tư vấn	25.000.000	317.515.675
Giá vốn cho thuê đất KCN	32.952.598.770	-
Giá vốn kinh doanh Khu DVTT	1.069.036.589	634.565.219
Cộng	34.046.635.359	952.080.894
36. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	393.033.836	333.376.213
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.260.725.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
Cộng	393.033.836	1.594.101.213
39. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	3.008.183.700	3.519.995.844
Chi phí đồ dùng văn phòng	68.675.024	195.085.344
Chi phí khấu hao TSCĐ	413.119.005	1.701.964.417
Thuế, phí, lệ phí	16.215.128	41.456.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	836.032.142	1.161.058.200
Chi phí bằng tiền khác	446.568.315	855.358.082
Cộng	4.788.793.314	7.474.918.737

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
42. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.916.023.776	(638.514.652)
Lợi nhuận trước thuế của đơn vị	7.544.994.884	(4.914.262.105)
Lợi nhuận trước thuế của BOT	4.371.028.892	4.275.747.453
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	(1.260.725.000)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.260.725.000)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	11.916.023.776	(1.899.239.652)
Thu nhập được miễn thuế	11.844.104.315	4.272.447.453
Thu nhập tính thuế	71.919.461	(2.373.207.801)
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.979.865	-
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	17.979.865	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

3. Giao dịch với các bên liên quan

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	642.333.334	808.797.666

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu (Phải trả)
Tổng cty Phát triển KCN	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí tư vấn giám sát	64.158.428	102.097.136
Cty CP Sonadezi Long Thành	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí cho thuê và quản lý đất	23.799.188.999	1.427.715.190
Cty CP Sonadezi An Bình	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí quản lý đất	85.907.360	171.814.720
"	"	Phải thu phí tư vấn giám sát	-	24.185.864
"	"	Phải trả phí xây dựng khu dân cư Châu Đức	-	340.591.560
Cty CP Sonadezi Long Bình	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí cho thuê và quản lý đất	24.451.820.526	328.833.120
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí tư vấn giám sát	47.590.375	-
Quỹ Đầu tư Phát triển	Cổ đồng góp vốn	Phải trả nợ vay	4.591.506.323	(74.591.506.323)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thông tin so sánh

Một vài số liệu so sánh được trình bày lại cho phù hợp với năm hiện hành:

Trong kỳ, Công ty trình bày lại số liệu đầu kỳ của bảng Lưu chuyển tiền tệ cho các khoản mục "Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)" và "Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TSDH khác" theo đúng mục đích luân chuyển của dòng tiền cho các khoản mục này, cụ thể như sau:

Bảng lưu chuyển tiền tệ

Khoản mục - Mã số	Số đã trình bày 30/06/2012	Số trình bày lại 30/06/2012	Chênh lệch
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp - Mã số 11	(33.384.948.411)	20.203.947.107	(53.588.895.518)
Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TSDH khác - Mã số 21	(6.745.611.663)	(60.334.507.181)	53.588.895.518

7. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

8. Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán

Thay đổi ước tính kế toán

Từ ngày 10/06/2013, Công ty đã áp dụng TT 45/2013/BTC ngày 25/04/2013 thay thế TT 203/2013/BTC về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Sự thay đổi này đã được thể hiện trên BCTC cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến 30/06/2013

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2013

Người lập biểu

ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

Tổng Giám đốc



PHẠM XUÂN BÁCH