

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/9/2013

ĐƠN VỊ KẾ TOÁN CẤP TRÊN

NĂM 2013

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

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

Bảng Cân Đối Kế Toán

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu (1)	Mã số (2)	Thuyết minh (3)	Số cuối kỳ (4)	Số đầu năm (5)
A – TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		28.151.191.310	64.253.123.738
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	436.329.822	36.440.151.344
1. Tiền	111		436.329.822	8.940.151.344
2. Các khoản tương đương tiền	112			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		27.005.728.385	27.655.917.916
1. Phải thu khách hàng	131	V.03	725.595.422	730.643.704
2. Trả trước cho người bán	132	V.04	734.305.216	452.251.138
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		11.767.321.567	12.755.539.773
dụng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135	V.05	13.817.656.545	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	684.470.840	157.054.478
1. Hàng tồn kho	141		684.470.840	157.054.478
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.662.263	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		21.662.263	
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		3.000.000	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		971.606.843.534	904.909.289.195
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		134.070.970.630	103.907.792.950
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		134.070.970.630	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		792.131.721.410	755.815.270.235
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.13	19.069.267.185	20.984.850.642
- Nguyên giá	222		28.832.139.501	29.977.506.126
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.762.872.316)	(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	1.847.470.175	2.025.949.169
- Nguyên giá	228		5.471.259.780	5.431.259.780
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.623.789.605)	(3.405.310.611)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.16	771.214.984.050	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

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.32	532.448.951	673.278.664	46.613.863.409	3.011.268.029
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.33	34.318.162	28.696.957	105.060.536	49.015.137
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.34	498.130.789	644.581.707	46.508.802.873	2.962.252.892
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.35	552.777.043	726.913.481	34.599.412.402	1.678.994.375
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(54.646.254)	(82.331.774)	11.909.390.471	1.283.258.517
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.36	2.187.719.287	1.774.952.826	2.580.753.123	3.369.054.039
7. Chi phí tài chính	22			201.868.227		201.868.227
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			201.868.227		201.868.227
8. Chi phí bán hàng	24		5.821.000	11.555.897	29.103.363	410.590.769
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.39	2.714.258.390	3.816.330.862	7.503.051.704	11.291.249.599
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(587.006.357)	(2.337.133.934)	6.957.988.527	(7.251.396.039)
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		(587.006.357)	(2.337.133.934)	6.957.988.527	(7.251.396.039)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành (51)	51	VI.42			17.979.865	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại (52)	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(587.006.357)	(2.337.133.934)	6.940.008.662	(7.251.396.039)

Lập ngày ...18... tháng ...10... năm ...2013

Người lập biểu

Đặng Thị Thủy Hồng

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa

Tổng Giám đốc



Phạm Xuân Bách

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

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, 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

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 bàn 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 09 năm 2013: 79 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 30/09/2013

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 30/09/2013

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

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 đèn 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 chỉ 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 hoá 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 hoá 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 30/09/2013

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 phần 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 phần 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 quyền nhận 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 và 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty thực hiện nghĩa vụ thuế TNDN, các ưu đãi về thuế TNDN theo các quy 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/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 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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

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	30/09/2013	01/01/2013
Tiền	436.329.822	8.940.151.344
Tiền mặt	177.655.209	152.618.307
Tiền gửi ngân hàng	258.674.613	8.787.533.037
Các khoản tương đương tiền	-	27.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	-	27.500.000.000
Cộng	436.329.822	36.440.151.344
3. Phải thu của khách hàng	30/09/2013	01/01/2013
Khách hàng trong nước	725.595.422	730.643.704
<i>Phải thu về cho thuê đất và mặt bằng khu DVTDTT</i>	521.599.320	448.789.800
<i>Phải thu về hoạt động tư vấn giám sát</i>	203.996.102	281.853.904
Cộng	725.595.422	730.643.704
4. Trả trước cho người bán	30/09/2013	01/01/2013
Nhà cung cấp trong nước	734.305.216	452.251.138
Cộng	734.305.216	452.251.138
5. Các khoản phải thu khác	30/09/2013	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
Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai	61.022.879	-
Cộng	13.817.656.545	13.756.633.666
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	30/09/2013	01/01/2013
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	30/09/2013	01/01/2013
Chi phí tư vấn giám sát dở dang	684.470.840	157.054.478
Cộng giá gốc hàng tồn kho	684.470.840	157.054.478
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	684.470.840	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 VNĐ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

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	1.378.061.541	31.732.695	174.626.982	75.089.862	17.071.731	1.676.582.811
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	6.637.251.196	204.941.719	1.269.545.576	1.246.887.153	404.246.672	9.762.872.316
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	17.113.011.271	271.798.434	1.096.922.748	451.593.307	135.941.425	19.069.267.185

* 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 30/09/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm		5.431.259.780	5.431.259.780
<i>Mua trong năm</i>		55.000.000	55.000.000
<i>Giảm theo Thông tư 45</i>		15.000.000	15.000.000
Số dư cuối năm	-	5.471.259.780	5.471.259.780
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		3.405.310.611	3.405.310.611
<i>Khấu hao trong năm</i>		233.478.994	233.478.994
<i>Giảm theo Thông tư 45</i>		15.000.000	15.000.000
Số dư cuối năm	-	3.623.789.605	3.623.789.605
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	2.025.949.169	2.025.949.169
Số dư cuối năm	-	1.847.470.175	1.847.470.175

* 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 VNĐ.

* 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

	30/09/2013	01/01/2013
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án	771.214.984.050	732.760.470.424
<i>Chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng</i>	108.038.953.864	89.634.998.921
<i>Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng</i>	663.176.030.186	643.125.471.503
Mua sắm tài sản cố định	-	44.000.000
Cộng	771.214.984.050	732.804.470.424

18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
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
Cộng	-	45.018.125.000	-	45.018.125.000

(*) 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 VNĐ, 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 VNĐ, tương đương 3% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

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.

	30/09/2013	01/01/2013
19. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác		
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	30/09/2013	01/01/2013
Vay ngắn hạn	-	12.000.000.000
Vay Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai	-	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	2.500.000.000	14.500.000.000

(*) 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 10,2%/ năm áp dụng từ ngày 01/07/2013.

	30/09/2013	01/01/2013
21. Phải trả người bán		
Nhà cung cấp trong nước	24.864.080.173	31.802.159.208
<i>Phải trả người bán (KCN đô thị Châu Đức)</i>	24.778.192.193	31.352.294.960
<i>Phải trả người bán (Khu DV thể dục thể thao)</i>	28.887.980	416.864.248
<i>Phải trả người bán (Dự án BOT - đường 768)</i>	-	-
<i>Phải trả người bán khác</i>	57.000.000	33.000.000
Cộng	24.864.080.173	31.802.159.208

Diễn giải	23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước			
	Số phải nộp tại 01/01/2013	Số thuế phải nộp PS trong kỳ	Số thuế đã nộp trong kỳ	Số phải nộp tại 30/09/2013
Thuế giá trị gia tăng	1.529.494.270	4.960.467.281	6.470.381.528	19.580.023
Thuế tiêu thụ đặc biệt	14.666.657	105.060.536	109.393.865	10.333.328
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	437.498.809	17.979.865	477.140.937	(21.662.263)
Thuế thu nhập cá nhân	21.932.667	532.824.316	537.038.468	17.718.515
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	501.000.000	501.000.000	-
Cộng	2.003.592.403	6.120.331.998	8.097.954.798	25.969.603

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

24. Chi phí phải trả	30/09/2013	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	30/09/2013	01/01/2013
Kinh phí công đoàn	-	25.683.400
Bảo hiểm xã hội	1.839.114	-
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Phải trả về cổ phần hoá	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	996.192.717	3.109.051.291
<i>Bộ phận thực hiện bồi thường GPMB</i>	<i>359.899.630</i>	<i>415.264.289</i>
<i>Cổ tức 2010 còn phải trả cổ đông Cty</i>	<i>586.367.921</i>	<i>714.847.061</i>
<i>Cổ tức 2011 còn phải trả cổ đông Cty</i>	<i>-</i>	<i>23.400.000</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>49.925.166</i>	<i>1.955.539.941</i>
Cộng	998.031.831	3.134.734.691

27. Vay và nợ dài hạn	30/09/2013	01/01/2013
Vay dài hạn	77.356.506.323	67.500.000.000
<i>Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai</i>	<i>77.356.506.323</i>	<i>67.500.000.000</i>
Cộng	77.356.506.323	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/HĐTD-TD ngày 18 tháng 08 năm 2011. Hạn mức vay 70 tỷ, lãi suất 10,2%/ năm áp dụng từ ngày 01/07/2013. Số dư đến ngày 30/09/2013 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/HĐTD-TD ngày 02 tháng 05 năm 2013. Hạn mức vay 40 tỷ, lãi suất 10,2%/ năm áp dụng từ ngày 01/07/2013. Số dư đến ngày 30/09/2013 là 9.856.506.323 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 30/09/2013

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
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)
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							6.940.008.663	6.940.008.663
Lợi nhuận của BOT							7.896.559.466	7.896.559.466
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	22.448.769.128	749.027.475.262

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

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	30/09/2013	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	104.635.000.000
Cty CP SONADEZI Long Thành	13,40%	93.800.000.000	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	43,60%	305.165.000.000	328.965.000.000
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 30/09/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012
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

	30/09/2013	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
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2013	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 chiều sâu 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 30/09/2013

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 30/09/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012
32. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu dịch vụ tư vấn giám sát	325.489.711	832.954.305
Doanh thu cho thuê đất và mặt bằng	45.158.054.800	1.545.041.300
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	1.130.318.898	633.272.424
Cộng	46.613.863.409	3.011.268.029
33. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Thuế tiêu thụ đặc biệt (hoạt động DV tập golf)	105.060.536	49.015.137
Cộng	105.060.536	49.015.137
34. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn giám sát	325.489.711	832.954.305
Doanh thu thuần cho thuê đất và mặt bằng	45.158.054.800	1.545.041.300
Doanh thu thuần hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	1.025.258.362	584.257.287
Cộng	46.508.802.873	2.962.252.892
35. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ tư vấn	25.000.000	515.955.694
Giá vốn cho thuê đất KCN	32.952.598.770	-
Giá vốn kinh doanh Khu DVTT	1.621.813.632	1.163.038.681
Cộng	34.599.412.402	1.678.994.375
36. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	437.520.623	2.108.329.039
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.143.232.500	1.260.725.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
Cộng	2.580.753.123	3.369.054.039
39. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	4.706.825.839	5.346.506.942
Chi phí đồ dùng văn phòng	97.511.578	228.892.144
Chi phí khấu hao TSCĐ	612.176.137	2.557.645.545
Thuế, phí, lệ phí	21.136.719	53.523.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.414.123.444	895.388.453
Chi phí bằng tiền khác	651.277.987	2.209.292.819
Cộng	7.503.051.704	11.291.249.599

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Từ 01/01/2013 đến 30/09/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012
42. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.854.547.993	(7.251.396.039)
Lợi nhuận trước thuế của đơn vị	6.957.988.527	(7.251.396.039)
Lợi nhuận trước thuế của BOT	7.896.559.466	
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(2.143.232.500)	(1.260.725.000)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.143.232.500)	(1.260.725.000)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	12.711.315.493	
Thu nhập được miễn thuế	15.336.787.855	
Thu nhập không tính thuế	-	
Thu nhập tính thuế	(2.625.472.362)	
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 30/09/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	964.918.134	1.142.231.879

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	115.700.110	101.509.518
Cty CP Sonadezi Long Thành	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí cho thuê và quản lý đất	23.799.188.999	-
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	-
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí tư vấn giám sát	214.087.375	-
Quỹ Đầu tư Phát triển	Cổ đồng góp vốn	Phải trả nợ vay	9.856.506.323	(79.856.506.323)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Người lập biểu

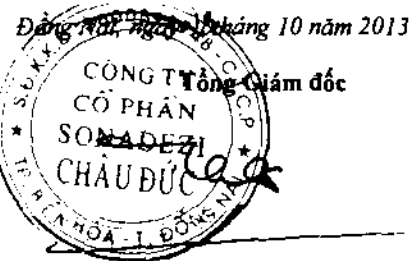


ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA



PHẠM XUÂN BÁCH

