



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH TP.HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014*

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

# AISC

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

# MỤC LỤC

— oOo —

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-02
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC 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	11-31

---

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014*

---

*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 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014.*

### **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. Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ nhất ngày 19 tháng 5 năm 2014.

**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 CP Sonadezi Châu Đức - 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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014*

**Ban Kiểm soát**

Bà Lê Thị Hoàng Oanh  
Ông Nguyễn Quang Huy  
Bà Nguyễn Thị Thu Vân

Trưởng ban  
Thành viên  
Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phạm Xuân Bách  
Ông Trương Thanh Hiệp  
Ông Trần Anh Dũng

Tổng Giám đốc - Đại diện pháp luật  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc

**4. Các thông tin khác: không có**

**5. Kiểm toán độc lập**

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014.

**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 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014. 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.

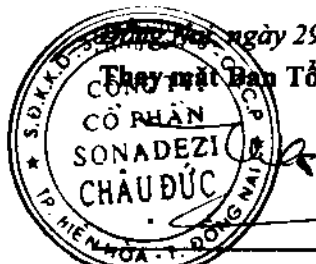
**7. Xác nhận**

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 2014, 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 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

*Đã ký tại ngày 29 tháng 08 năm 2014*

**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:** 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
**Tel:** (84.8) 3832 8964 (10 Lines) **Fax:** (84.8) 3834 2957  
**Email:** info@aisc.com.vn **Website:** www.aisc.com.vn



Số: 06.14.300/AISC-DN2

## BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Kính gửi:**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**  
**ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét các báo cáo tài chính kèm theo của CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC - ĐƠN VỊ CẤP TRÊN, được lập ngày 18/07/2014, từ trang 04 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến 30/06/2014

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty - đơn vị cấp trên theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu.

Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc 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 việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THỦY**  
**Số GCNĐKHNKT: 1871-2013-05-1**  
**Bộ Tài Chính Việt Nam cấp**

TP. HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2014



**ĐẶNG NGỌC TỬ**  
**Số GCNĐKHNKT: 0213-2013-05-1**  
**Bộ Tài Chính Việt Nam cấp**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2014	01/01/2014
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>51.450.341.495</b>	<b>85.635.618.580</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>10.384.143.928</b>	<b>42.973.011.471</b>
1. Tiền	111		5.384.143.928	24.973.011.471
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	18.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>37.848.673.963</b>	<b>41.992.939.893</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.02	7.320.680.881	14.898.976.923
2. Trả trước cho người bán	132	V.03	637.251.138	516.251.138
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		16.200.421.618	12.672.194.507
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.04	13.768.621.056	13.983.818.055
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.05	(78.300.730)	(78.300.730)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.06</b>	<b>111.796.540</b>	<b>39.796.540</b>
1. Hàng tồn kho	141		111.796.540	39.796.540
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.105.727.064</b>	<b>629.870.676</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.033.838.493	587.228.548
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		68.888.571	39.642.128
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		3.000.000	3.000.000

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2014	01/01/2014
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.314.124.041.828</b>	<b>1.037.452.692.986</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>181.120.203.159</b>	<b>155.938.163.472</b>
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		181.120.203.159	155.938.163.472
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.087.683.274.917</b>	<b>836.110.378.020</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	17.409.625.200	18.516.053.184
- Nguyên giá	222		28.832.139.501	28.832.139.501
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.422.514.301)	(10.316.086.317)
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.8	1.609.407.842	1.768.116.062
- Nguyên giá	228		5.471.259.780	5.471.259.780
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.861.851.938)	(3.703.143.718)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	1.068.664.241.875	815.826.208.774
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>45.018.125.000</b>	<b>45.018.125.000</b>
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	V.10	45.018.125.000	45.018.125.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>302.438.752</b>	<b>386.026.494</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	134.337.742	217.925.484
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263	V.11	168.101.010	168.101.010
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.365.574.383.323</b>	<b>1.123.088.311.566</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>622.461.958.868</b>	<b>357.057.637.787</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>440.492.153.436</b>	<b>268.438.104.598</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	19.048.400.000	12.857.200.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.13	186.942.436.728	54.081.440.213
3. Người mua trả tiền trước	313		221.808.720	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	195.821.846	194.031.402
5. Phải trả người lao động	315		207.793.846	1.106.320.605
6. Chi phí phải trả	316	V.15	194.586.859.795	191.820.896.516
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.16	29.147.127.662	1.115.746.974
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.141.904.839	7.262.468.888
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>181.969.805.432</b>	<b>88.619.533.189</b>
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
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	181.969.805.432	88.599.533.189
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 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>743.112.424.455</b>	<b>766.030.673.779</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>743.112.424.455</b>	<b>766.030.673.779</b>
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		8.623.473.378	7.031.485.378
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		8.623.473.378	7.031.485.378
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		8.623.473.378	7.031.485.378
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		11.757.754.321	39.451.967.645
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.365.574.383.323</b>	<b>1.123.088.311.566</b>


**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
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		7.005,69	7.205,69
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Người lập biểu

Kế toán trưởng

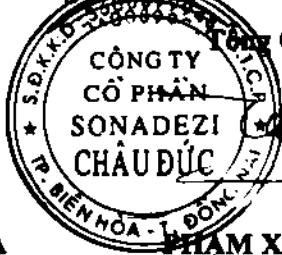




**ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG**

**NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA**

Đồng lập biểu 18 tháng 07 năm 2014

  
**Tổng Giám đốc**  
**PHẠM XUÂN BÁCH**

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

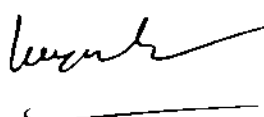
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2014	6 tháng đầu năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 19	8.239.718.187	46.081.414.458
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 20	139.043.972	70.742.374
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI. 21	8.100.674.215	46.010.672.084
4. Giá vốn hàng bán	11	VI. 22	4.937.899.955	34.046.635.359
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.162.774.260	11.964.036.725
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	2.773.098.131	393.033.836
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		9.090.909	23.282.363
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.24	5.006.640.830	4.788.793.314
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		920.140.652	7.544.994.884
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		920.140.652	7.544.994.884
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.25	278.928.939	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		641.211.713	7.527.015.019
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.26	141	170

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 18 tháng 07 năm 2014





Tổng Giám đốc  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
SONADEZI  
CHÂU ĐỨC  
TP. BIÊN HÒA - T. DỒNG NAI

ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

PHẠM XUÂN BÁCH

# **BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2014	6 tháng đầu năm 2013
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.136.643.615	7.544.994.884
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.265.136.204	1.278.639.537
- 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		(2.773.054.131)	(393.033.836)
- Chi phí Lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8.628.725.688	8.430.600.585
- Tăng (-) giảm (+) các khoản phải thu	09		(31.737.534.353)	(20.540.152.164)
- Tăng (-) giảm (+) hàng tồn kho	10		(72.000.000)	2.389.768.888
- Tăng (+) giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập phải nộp)	11		33.572.767.531	46.289.725.214
- Tăng (-) giảm (+) chi phí trả trước	12		83.587.742	(1.139.291.463)
- Tiền Lãi vay đã trả	13		(1.543.679.482)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(116.028.543)	(456.705.209)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.054.528.049)	(2.740.661.129)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.761.310.534	32.233.284.722
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(145.112.747.451)	(60.803.071.050)
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		-	-
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		2.998.054.131	393.033.836
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		(142.114.693.320)	(60.410.037.214)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2014	6 tháng đầu năm 2013
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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		104.561.472.243	4.591.506.323
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.700.000.000)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(96.957.000)	(128.479.140)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		102.764.515.243	4.463.027.183
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ( $50 = 20 + 30 + 40$ )	50		(32.588.867.543)	(23.713.725.309)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		42.973.011.471	36.440.151.344
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		10.384.143.928	12.726.426.035

Đồng Nai, ngày 18 tháng 07 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đổng Giám đốc



ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

PHẠM XUÂN BÁCH

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

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. Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ nhất ngày 19 tháng 5 năm 2014.

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.

#### 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 2014: 73 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2013: 78 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.

#### 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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. 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 (VNĐ) 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.

#### 2. 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.

#### 3. 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.

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

##### 4.1 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, chuyển giao và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

### 4.2 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.

### 4.3 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

### 5. 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 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.

### 6. 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

### 7. 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.

### 8. 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.

### 9. 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).

### 10. 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 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.

### 11. 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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 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.

### **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.

### **12. 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.

### **13. 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

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

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

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

+ *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

Năm 2014 là năm thứ 04 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 22%.

### 14. 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 kỳ kế toán.

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). Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/06/2014: 21.300 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng VAS 10 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014 là không trọng yếu cho toàn bộ báo cáo.

### 15. Công cụ tài chính:

#### Ghi nhận ban đầu:

##### Tài sản tài chính

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 (thông tư 210), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính khác.

##### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

##### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

### 16. 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. 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.

### 17. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận.

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan đến bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với bộ phận kinh doanh khác. Một lĩnh vực kinh doanh không bao gồm các sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt đáng kể. Có những điểm không tương đồng với một hoặc vài nhân tố trong định nghĩa bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh nhưng các sản phẩm, dịch vụ trong một lĩnh vực kinh doanh phải tương đồng phần lớn nhân tố.

**Bộ phận theo khu vực địa lý:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

lợi kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Một khu vực địa lý không bao gồm các hoạt động trong môi trường kinh tế có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt đáng kể. Một khu vực địa lý có thể là một quốc gia, hai hay nhiều quốc gia hoặc một, hai hay nhiều tỉnh, thành phố trong cả nước.

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

	30/06/2014	01/01/2014
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền	5.384.143.928	24.973.011.471
Tiền mặt	228.832.356	273.049.140
Tiền gửi ngân hàng	5.155.311.572	24.699.962.331
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	18.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	5.000.000.000	18.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.384.143.928</b>	<b>42.973.011.471</b>
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Khách hàng trong nước	7.320.680.881	14.898.976.923
Công ty CP Sonadezi Long Thành	2.878.040.662	11.000.000.000
Công ty CP cấp nước Châu Đức	3.929.811.329	3.520.983.701
Phải thu khách hàng khác	512.828.890	377.993.222
<b>Cộng</b>	<b>7.320.680.881</b>	<b>14.898.976.923</b>
<b>3. Trả trước cho người bán</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Nhà cung cấp trong nước	637.251.138	516.251.138
Cty CP Sonadezi An Bình	382.251.138	382.251.138
Trả trước cho người bán khác	255.000.000	134.000.000
<b>Cộng</b>	<b>637.251.138</b>	<b>516.251.138</b>
<b>4. Các khoản phải thu khác</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Ứng trước tiền bồi thường đất cho dân có đất trong vùng quy hoạch khu công nghiệp	13.756.633.666	13.756.633.666
Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai	2.046.271	2.184.389
Các khoản phải thu khác	9.941.119	225.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.768.621.056</b>	<b>13.983.818.055</b>
<b>5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>6 tháng đầu năm 2014</b>	<b>6 tháng đầu năm 2013</b>
Số dư đầu năm	(78.300.730)	(39.150.365)
Số dự phòng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>(78.300.730)</b>	<b>(39.150.365)</b>
<b>6. Hàng tồn kho</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Công cụ, dụng cụ	72.000.000	-
Chi phí tư vấn giám sát dở dang	39.796.540	39.796.540
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>111.796.540</b>	<b>39.796.540</b>
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>111.796.540</b>	<b>39.796.540</b>

\* 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 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: VND

### 7. 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
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	23.750.262.467	476.740.153	2.366.468.324	1.698.480.460	540.188.097	28.832.139.501
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	7.096.605.044	215.287.141	1.327.754.572	1.267.759.746	408.679.814	10.316.086.317
Khấu hao trong kỳ	918.707.694	20.690.844	116.417.988	41.745.174	8.866.284	1.106.427.984
Số dư cuối kỳ	8.015.312.738	235.977.985	1.444.172.560	1.309.504.920	417.546.098	11.422.514.301
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	16.653.657.423	261.453.012	1.038.713.752	430.720.714	131.508.283	18.516.053.184
Số dư cuối kỳ	15.734.949.729	240.762.168	922.295.764	388.975.540	122.641.999	17.409.625.200

- \* 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: 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 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 8. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	5.471.259.780	5.471.259.780
Số dư cuối năm	5.471.259.780	5.471.259.780
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	3.703.143.718	3.703.143.718
Khấu hao trong năm	158.708.220	158.708.220
Số dư cuối năm	3.861.851.938	3.861.851.938
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	1.768.116.062	1.768.116.062
Số dư cuối năm	1.609.407.842	1.609.407.842

- \* 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

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

	30/06/2014	01/01/2014
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án	1.068.664.241.875	815.826.208.774
Chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	137.167.504.030	114.743.239.483
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	931.496.737.845	701.082.969.291
Cộng	1.068.664.241.875	815.826.208.774

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

	30/06/2014		01/01/2014	
	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 VND, tương đương 4,2% vốn điều lệ.

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác	30/06/2014	01/01/2014
Chi phí trả trước dài hạn	134.337.742	217.925.484
Chi phí trả trước dài hạn khác	37.189.213	23.628.426
Giá trị còn lại của các TSCĐ không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá	97.148.529	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
<b>Cộng</b>	<b>302.438.752</b>	<b>386.026.494</b>

12. Vay và nợ ngắn hạn	30/06/2014	01/01/2014
Nợ dài hạn đến hạn trả	19.048.400.000	12.857.200.000
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (*)	15.714.400.000	12.857.200.000
Vay Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai (**)	3.334.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.048.400.000</b>	<b>12.857.200.000</b>

(\*) Đây là khoản tiền vay phải trả đến tháng 6/2015 theo lịch trả nợ của HĐ vay số 53/2011/HĐTD-TD ngày 18 tháng 08 năm 2011 (10.000.000.000 VND), HĐ vay số 06/2013/HĐTD-TD ngày 02 tháng 05 năm 2013 (5.714.400.000 VND).

(\*\*) Đây là khoản tiền vay phải trả đến tháng 6/2015 theo lịch trả nợ của HĐ vay số 11/2014/HĐ ngày 20/01/2014.

13. Phải trả người bán	30/06/2014	01/01/2014
Nhà cung cấp trong nước	186.942.436.728	54.081.440.213
Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư HCD	179.791.355.554	45.348.533.517
Phải trả người bán khác	7.151.081.174	8.732.906.696
<b>Cộng</b>	<b>186.942.436.728</b>	<b>54.081.440.213</b>

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Số phải nộp tại 01/01/2014	Số thuế phải nộp PS trong kỳ	Số thuế đã nộp trong kỳ	Số phải nộp tại 30/06/2014
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	2.193.687.447	2.262.576.018	(68.888.571)
Thuế tiêu thụ đặc biệt	137.612.102	139.043.972	251.748.496	24.907.578
Thuế thu nhập doanh nghiệp (**)	(39.642.128)	278.928.939	116.028.543	123.258.268
Thuế thu nhập cá nhân	56.419.300	165.715.413	174.478.713	47.656.000
<b>Cộng</b>	<b>154.389.274</b>	<b>2.777.375.771</b>	<b>2.804.831.770</b>	<b>126.933.275</b>
(*) Thuế GTGT nộp thừa				68.888.571
(**) Thuế TNDN nộp thừa	39.642.128			-
<b>Tổng số thuế phải nộp</b>	<b>194.031.402</b>			<b>195.821.846</b>

15. Chi phí phải trả	30/06/2014	01/01/2014
Trích trước giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN Châu Đức giai đoạn 1A (200ha)	194.586.859.795	191.715.896.516
Chi phí phải trả khác	-	105.000.000
<b>Cộng</b>	<b>194.586.859.795</b>	<b>191.820.896.516</b>

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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	30/06/2014	01/01/2014
Bảo hiểm xã hội	24.441.530	269.260
Các khoản phải trả, phải nộp khác	29.122.686.132	1.115.477.714
Bộ phận thực hiện bồi thường GPMB	549.663.089	396.767.241
Cổ tức 2010 còn phải trả cổ đông Cty	462.276.641	559.233.641
Cổ tức 2013 phải trả cổ đông Cty	28.000.000.000	-
Phải trả khác	110.746.402	159.476.832
<b>Cộng</b>	<b>29.147.127.662</b>	<b>1.115.746.974</b>
17. Vay và nợ dài hạn	30/06/2014	01/01/2014
Vay dài hạn	181.969.805.432	88.599.533.189
Vay Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - Chi nhánh ĐN	60.000.000.000	-
Vay Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - Chi nhánh ĐN	35.184.205.432	-
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (*)	86.785.600.000	88.599.533.189
<b>Cộng</b>	<b>181.969.805.432</b>	<b>88.599.533.189</b>

(\*) 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 10,20%. Số dư đến ngày 30/06/2014 là 62.500.000.000 VNĐ (trong đó nợ gốc phải trả đến 06/2015 là 10.000.000.000 VNĐ - TM V.12).

(\*) 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 10,20%/năm. Số dư đến ngày 30/06/2014 là 40.000.000.000 VNĐ (trong đó nợ gốc phải trả đến 06/2015 là 5.714.400.000 VNĐ - TM V.12).

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 các khoản vay ngân hàng

Vay ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
HĐ 02/2012/HĐTD-KCN.CĐ	60 tháng	Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất của lần giải ngân đầu tiên là 10% (19/5/2014)	60.000.000.000	HĐ thế chấp TS hình thành trong tương lai: trạm thu phí số 1 & 3 trên đường 768.

Vay ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - chi nhánh Nam Đồng Nai theo hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
HĐ 11/2014/HĐ	10 năm	Lãi suất 10,2%/năm trong 6 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất vay bằng bình quân lãi tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của 04 ngân hàng (BIDV, Vietinbank, VCB, Agribank) + 3%/năm.	38.518.205.432	HĐ thế chấp TS hình thành trong tương lai: dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức (giai đoạn I)

(Trong đó nợ gốc phải trả đến tháng 06/2015 của HĐ 11/2014/HĐ là 3.334.000.000 VNĐ - TM V.12)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 18. 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	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
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013							
Số dư đầu kỳ (01/01/2013)	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 ĐVCT và BOT kỳ trước	-	-	-	-	-	11.898.043.911	11.898.043.911
Trích lập các quỹ	-	-	234.079.000	234.079.000	234.079.000	(1.404.474.000)	(702.237.000)
<b>Số dư cuối kỳ (30/6/2013)</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>5.484.250.000</b>	<b>7.031.485.378</b>	<b>7.031.485.378</b>	<b>7.031.485.378</b>	<b>19.510.244.911</b>	<b>746.088.951.045</b>
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014							
Số dư đầu kỳ (01/01/2014)	700.000.000.000	5.484.250.000	7.031.485.378	7.031.485.378	7.031.485.378	39.451.967.645	766.030.673.779
Lợi nhuận của ĐVCT và BOT trong kỳ	-	-	-	-	-	9.857.714.676	9.857.714.676
Trích lập các quỹ	-	-	1.591.988.000	1.591.988.000	1.591.988.000	(9.551.928.000)	(4.775.964.000)
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	-	-	(28.000.000.000)	(28.000.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ (30/06/2014)</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>5.484.250.000</b>	<b>8.623.473.378</b>	<b>8.623.473.378</b>	<b>8.623.473.378</b>	<b>11.757.754.321</b>	<b>743.112.424.455</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)	Tỷ lệ vốn góp		
b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/06/2014	30/06/2014	30/06/2013
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	14,40%	100.800.000.000	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	42,60%	298.165.000.000	328.965.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		6 tháng đầu năm 2014	6 tháng đầu năm 2013
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 cuối năm		700.000.000.000	700.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		28.000.000.000	-
d. Cổ phiếu		30/06/2014	30/06/2013
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		30/06/2014	30/06/2013
Quỹ đầu tư phát triển		8.623.473.378	7.031.485.378
Quỹ dự phòng tài chính		8.623.473.378	7.031.485.378
Quỹ khác thuộc nguồn vốn hữu sở hữu		8.623.473.378	7.031.485.378
<b>Cộng</b>		<b>25.870.420.134</b>	<b>21.094.456.134</b>

\* 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.

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

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6 tháng đầu năm 2014	6 tháng đầu năm 2013
Doanh thu dịch vụ tư vấn giám sát	10.313.791	127.272.727
Doanh thu cho thuê đất và mặt bằng	7.354.253.002	45.158.054.800
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	875.151.394	796.086.931
<b>Cộng</b>	<b>8.239.718.187</b>	<b>46.081.414.458</b>

# **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

	6 tháng đầu năm 2014	6 tháng đầu năm 2013
<b>20. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Thuế tiêu thụ đặc biệt (hoạt động DV tập golf)	139.043.972	70.742.374
<b>Cộng</b>	<b>139.043.972</b>	<b>70.742.374</b>
<b>21. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn giám sát	10.313.791	127.272.727
Doanh thu thuần cho thuê đất và mặt bằng	7.354.253.002	45.158.054.800
Doanh thu thuần hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	736.107.422	725.344.557
<b>Cộng</b>	<b>8.100.674.215</b>	<b>46.010.672.084</b>
<b>22. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của dịch vụ tư vấn	-	25.000.000
Giá vốn cho thuê đất KCN	2.870.963.279	32.952.598.770
Giá vốn kinh doanh Khu DVTT	2.066.936.676	1.069.036.589
<b>Cộng</b>	<b>4.937.899.955</b>	<b>34.046.635.359</b>
<b>23. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	503.749.131	393.033.836
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.269.305.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	44.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.773.098.131</b>	<b>393.033.836</b>
<b>24. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	2.867.125.346	3.008.183.700
Chi phí đồ dùng văn phòng	170.310.142	68.675.024
Chi phí khấu hao TSCĐ	400.405.932	413.119.005
Thuế, phí, lệ phí	67.488.318	16.215.128
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.015.712.100	836.032.142
Chi phí bằng tiền khác	485.598.992	446.568.315
<b>Cộng</b>	<b>5.006.640.830</b>	<b>4.788.793.314</b>
<b>25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>10.136.643.615</b>	<b>11.916.023.776</b>
Lợi nhuận trước thuế của đơn vị	920.140.652	7.544.994.884
Lợi nhuận trước thuế của BOT	9.216.502.963	4.371.028.892
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>(2.269.305.000)</b>	<b>-</b>
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.269.305.000)	-
<b>3. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành ( 1+2 )</b>	<b>7.867.338.615</b>	<b>11.916.023.776</b>
<b>4. Thu nhập được miễn thuế</b>	<b>2.321.679.634</b>	<b>11.844.104.315</b>
<b>5. Thu nhập tính thuế ( 3-4 )</b>	<b>5.545.658.981</b>	<b>71.919.461</b>
<b>6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>555.727.773</b>	<b>17.979.865</b>
<b>7. Thuế TNDN được giảm</b>	<b>(276.798.834)</b>	<b>-</b>
<b>8. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>278.928.939</b>	<b>17.979.865</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2014	6 tháng đầu năm 2013
26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.857.714.676	11.898.043.911
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	9.857.714.676	11.898.043.911
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	70.000.000	70.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	141	170

### 27. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

#### 27.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

#### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

#### Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014		
VND	+100	(1.906.340.615)
VND	-100	1.906.340.615
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013		
VND	+100	(738.650.803)
VND	-100	(738.650.803)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

### *Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình

### *Độ nhạy đối với ngoại tệ*

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Cty không nắm giữ các cổ phiếu giao dịch

### *Rủi ro về bất động sản*

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

## 27.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

### *Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	VND		
	Không quá hạn và bị suy giảm	Quá hạn không bị suy giảm	Quá hạn bị suy giảm
<b>30 tháng 06 năm 2014</b>	-	-	-
> 181 ngày	-	-	78.300.730
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	-	-	<b>78.300.730</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	(78.300.730)
<b>Giá trị thuần</b>	-	-	-
<b>31 tháng 12 năm 2013</b>	-	-	-
> 181 ngày	-	-	78.300.730
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	-	-	<b>78.300.730</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	(78.300.730)
<b>Giá trị thuần</b>	-	-	-

### 27.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngắn hạn ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

	VND			
<b>30 tháng 06 năm 2014</b>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	19.048.400.000	173.756.205.432	8.213.600.000	201.018.205.432
Phải trả người bán	186.942.436.728	-	-	186.942.436.728
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	684.851.021	-	-	684.851.021
<b>Cộng</b>	<b>206.675.687.749</b>	<b>173.756.205.432</b>	<b>8.213.600.000</b>	<b>388.645.493.181</b>
<b>31 tháng 12 năm 2013</b>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	12.857.200.000	78.572.000.000	10.027.533.189	101.456.733.189
Phải trả người bán	62.305.802.156	-	-	62.305.802.156
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	556.513.333	-	-	556.513.333
<b>Cộng</b>	<b>75.719.515.489</b>	<b>78.572.000.000</b>	<b>10.027.533.189</b>	<b>164.319.048.678</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tiếp tục với các bên cho vay hiện tại.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a, 2b trên đường Đồng Khởi, trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân và trạm thu phí số 1, số 3 trên đường 768 của dự án BOT làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai và Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Đồng Nai (Thuyết minh số V.17 - Vay và nợ dài hạn). Công ty cũng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai "dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức(giai đoạn 1)" cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Nam Đồng Nai.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 30 tháng 06 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### 28. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (chi tiết xem trang 30)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

**Mẫu số B 09 - DN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

**29. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/06/2014		31/12/2013		30/06/2014	31/12/2013
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	45.018.125.000	-	45.018.125.000	-	45.018.125.000	45.018.125.000
- Phải thu khách hàng	7.320.680.881	(78.300.730)	14.898.976.923	(78.300.730)	7.242.380.151	14.820.676.193
- Phải thu khác	13.766.574.785	-	13.981.633.666	-	13.766.574.785	13.981.633.666
- Tiền và các khoản tương đương tiền	10.384.143.928	-	42.973.011.471	-	10.384.143.928	42.973.011.471
- Tài sản tài chính khác	171.101.010	-	171.101.010	-	171.101.010	171.101.010
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.660.625.604</b>	<b>(78.300.730)</b>	<b>117.042.848.070</b>	<b>(78.300.730)</b>	<b>76.582.324.874</b>	<b>116.964.547.340</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	201.018.205.432	-	101.456.733.189	-	201.018.205.432	101.456.733.189
- Phải trả người bán	186.942.436.728	-	54.081.440.213	-	186.942.436.728	54.081.440.213
- Phải trả khác	684.851.021	-	556.513.333	-	684.851.021	556.513.333
- Nợ phải trả tài chính khác	-	-	105.000.000	-	-	105.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>388.645.493.181</b>	<b>-</b>	<b>156.199.686.735</b>	<b>-</b>	<b>388.645.493.181</b>	<b>156.199.686.735</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh.

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông ngày 29/04/2014 về việc tăng vốn điều lệ, công ty CP Sonadezi Châu Đức đang thực hiện các thủ tục đăng ký với UBCKNN để chào bán cổ phiếu.

#### 2. Giao dịch với các bên liên quan

	6 tháng đầu năm 2014	6 tháng đầu năm 2013
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	578.666.668	642.333.334

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 kỳ	Số dư cuối kỳ Phải thu (Phải trả)
		Phải thu phí cho thuê và quản lý đất		
Cty CP Sonadezi Long Thành	Cổ đông góp vốn		2.878.040.662	2.878.040.662
		Phải thu phí quản lý đất		
Cty CP Sonadezi An Bình	Cổ đông góp vốn		85.907.360	85.907.360
"	"	Phải thu phí tư vấn giám sát	11.345.170	-
"	"	Phải trả phí xây dựng KDC và KCN Châu Đức	3.454.034.222	76.951.096
		Phải thu phí cho thuê và quản lý đất		
Cty CP Sonadezi Long Bình	Cổ đông góp vốn		688.833.200	-
"	Nhận vốn góp	Cổ tức được nhận	2.269.305.000	-
Quỹ Đầu tư Phát triển	Cổ đông góp vốn	Phải trả nợ vay	6.043.266.811	(102.500.000.000)
"	"	Nợ gốc phải trả	5.000.000.000	-
"	"	Lãi vay phải trả	4.926.573.000	-

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

#### 5. Thông tin so sánh

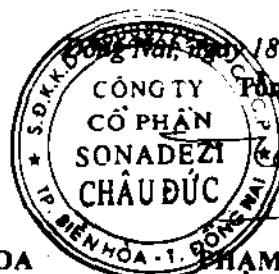
Một vài dữ liệu tương ứng trong các báo cáo tài chính của kỳ trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính của kỳ này.

Người lập biểu

ĐẶNG THỊ THỦY HẰNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA



18 tháng 07 năm 2014

Trưởng Giám đốc

PHẠM XUÂN BÁCH