

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**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**

**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)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>21.716.810.253</b>	<b>55.151.950.905</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>2.620.454.195</b>	<b>39.100.193.528</b>
1. Tiền	111		2.620.454.195	9.600.193.528
2. Các khoản tương đương tiền	112			29.500.000.000
<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>18.339.222.955</b>	<b>15.894.702.899</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.03	725.595.422	730.643.704
2. Trả trước cho người bán	132	V.04	3.835.121.353	1.446.575.894
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	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)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>684.470.840</b>	<b>157.054.478</b>
1. Hàng tồn kho	141		684.470.840	157.054.478
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>72.662.263</b>	
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		51.000.000	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>980.248.042.881</b>	<b>915.781.189.834</b>
<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
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>928.827.350.827</b>	<b>862.826.767.709</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.13	60.486.977.984	64.134.095.469
- Nguyên giá	222		78.923.065.917	80.364.181.833
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.436.087.933)	(16.230.086.364)
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	866.492.902.668	796.666.723.071

<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>	V.18	<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		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>	V.19	<b>6.402.567.054</b>	<b>7.936.297.125</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		6.234.466.044	7.768.196.115
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268		168.101.010	168.101.010
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.001.964.853.134</b>	<b>970.933.140.739</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>299</b>			
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>252.937.377.872</b>	<b>236.039.996.605</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>175.560.871.549</b>	<b>168.499.996.605</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.20	2.500.000.000	14.500.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.21	26.847.216.743	33.208.568.359
3. Người mua trả tiền trước	313	V.22		1.150.405.158
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.23	47.631.866	2.003.592.403
5. Phải trả người lao động	315		486.620.287	1.253.776.838
6. Chi phí phải trả	316	V.24	136.814.891.220	104.019.217.425
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.25	998.031.831	3.134.734.691
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		7.866.479.602	9.229.701.731
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>77.376.506.323</b>	<b>67.540.000.000</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	40.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.27	77.356.506.323	67.500.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			
9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339			
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>	V.29	<b>749.027.475.262</b>	<b>734.893.144.134</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>749.027.475.262</b>	<b>734.893.144.134</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		7.031.485.378	6.797.406.378
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.031.485.378	6.797.406.378
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		7.031.485.378	6.797.406.378
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		22.448.769.128	9.016.675.000
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp				


<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	432	V.23		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.001.964.853.134</b>	<b>970.933.140.739</b>


Lập ngày .10.. tháng .10.. năm 2013.

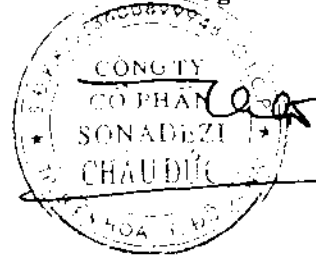
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

  
Đặng Thị Thủy Hằng

  
\_\_\_\_\_



Nguyễn Thị Quỳnh Hoa

Phạm Xuân Bách

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Quý III năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.32	6.241.520.951	4.593.367.664	60.575.140.409	14.849.131.029
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	6.207.202.789	4.564.670.707	60.470.079.873	14.800.115.892
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.35	2.769.165.503	2.588.760.590	40.750.726.052	7.450.910.097
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.438.037.286	1.975.910.117	19.719.353.821	7.349.205.795
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.36	2.215.166.321	1.810.854.051	2.650.549.239	3.704.900.295
7. Chi phí tài chính	22			201.868.227		237.071.192
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			201.868.227		237.071.192
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		2.933.124.217	(242.990.818)	14.837.747.993	(884.805.470)
11. Thu nhập khác	31		5.400.000		16.800.000	3.300.000
12. Chi phí khác	32					
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		5.400.000		16.800.000	3.300.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		2.938.524.217	(242.990.818)	14.854.547.993	(881.505.470)
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		2.938.524.217	(242.990.818)	14.836.568.128	(881.505.470)

CO  
CỔ  
SON  
CHI

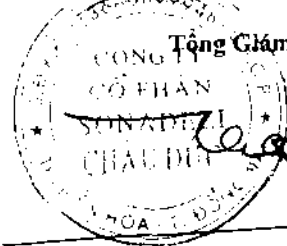
Người lập biểu

*[Signature]*  
Đông Thị Thủy Hằng

Kế toán trưởng

*[Signature]*  
Nguyễn Thị Quỳnh Hoa

Lập ngày 18 tháng 10 năm 2013



Tổng Giám đốc

*[Signature]*  
Phạm Xuân Bách

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Từ tháng: 07 Đến tháng: 09

Năm: 2013

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	8.717.907.244	4.794.999.467	65.952.935.407	17.646.964.565
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(1.919.457.750)	(2.578.826.262)	(5.377.107.295)	(5.259.384.799)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(3.082.749.415)	(2.810.261.804)	(9.966.648.707)	(10.523.969.511)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(831.472.000)	(3.321.952.984)	(6.069.204.667)	(6.651.354.949)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(20.435.728)	-	(477.140.937)	(1.377.482.492)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	4.607.011.857	3.511.143.287	8.281.611.493	122.692.384.692
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(6.575.998.455)	(4.694.134.564)	(17.603.586.206)	(35.494.896.636)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>894.805.753</b>	<b>(5.099.032.860)</b>	<b>34.740.859.088</b>	<b>81.032.260.870</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(10.729.581.759)	(60.163.495.495)	(71.548.327.809)	(120.456.487.026)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-	-	5.200.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-	-	11.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.187.719.287	1.810.854.051	2.623.102.205	3.704.900.295
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(8.541.862.472)</b>	<b>(58.352.641.444)</b>	<b>(68.925.225.604)</b>	<b>(100.551.586.731)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	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	5.265.000.000	25.174.122.344	9.856.506.323	33.036.122.344
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(12.000.000.000)	(10.353.354.974)	(12.000.000.000)	(10.353.354.974)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(23.400.000)	(21.754.620)	(151.879.140)	(112.271.760)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(6.758.400.000)</b>	<b>14.799.012.750</b>	<b>(2.295.372.817)</b>	<b>22.570.495.610</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(14.405.456.719)</b>	<b>(48.652.661.554)</b>	<b>(36.479.739.333)</b>	<b>3.051.169.749</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>17.025.910.914</b>	<b>94.314.922.419</b>	<b>39.100.193.528</b>	<b>42.611.091.116</b>
Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>2.620.454.195</b>	<b>45.662.260.865</b>	<b>2.620.454.195</b>	<b>45.662.260.865</b>

Ngày 18 tháng 10 năm 2013

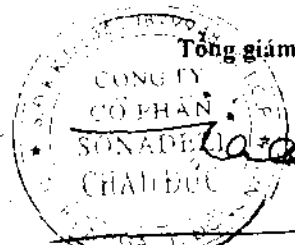
Người lập biểu

*Luc*  
Đặng Thị Thủy Hằng

Kế toán trưởng

*Luc*  
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 như sau:

Công ty có hai chi nhánh:

+ Chi nhánh: Xí nghiệp BOT - Công ty CP Sonadezi Châu Đức, Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai

+ Chi nhánh: Chi nhánh Khu công nghiệp đô thị Châu Đức - Công ty CP Sonadezi Châu Đức, Đường Nội Bài, Châu Pha, Đá Bạc, Thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu

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 số 38/BKH-GCNDTTN do Bộ Kế Hoạch và Đầu tư cấp, chứng nhận lần đầu ngày 11 tháng 01 năm 2010 về việc thực hiện dự án đầu tư đường 768 theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT) trong nước.

**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:** 143 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2012: 145 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.



**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

**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.

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.

**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

**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.

**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 thoả 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:**

*Nhà xưởng, vật kiến trúc*

05 - 25 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

Máy móc, thiết bị	07 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quan lý	03 - 10 năm
Dự án B.O.T đường 768	06 - 25 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Phần mềm máy tính	03 - 08 năm

**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 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 hạn 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 tuy 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 trị thuần của chứng khoán thì không lập dự phòng.

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

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

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

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

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

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

**Chi phí trả trước ngắn hạn tại công ty gồm:** chi phí quản lý văn phòng, chi phí khác .... Và chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

**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

**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.

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

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

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá.**

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

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

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

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

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

**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 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.

**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 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.

**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 nghiệp chi 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 xí nghiệp BOT:

Theo Nghị định 78/2007.ND-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007, chương VII, điều 35-1: Doanh nghiệp BOT được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định với Dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp này được áp dụng trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Doanh nghiệp Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà Nước giao hoặc được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Vì vậy dự án BOT đường 768 sẽ được hưởng mức thuế suất ưu đãi 10%, miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo.

Năm 2012 là năm thứ 03 hoạt động này kinh doanh có lãi.

## - 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 thuê đất:

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

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

**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 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.

**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

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.

**19. 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, các công cụ tài chính không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

**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 phái sinh.

**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.

**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

	30/09/2013	01/01/2013
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
<b>Tiền</b>	<b>2.620.454.195</b>	<b>9.600.193.528</b>
Tiền mặt	455.005.865	302.889.854
Tiền gửi ngân hàng	2.165.448.330	9.297.303.674
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>29.500.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	-	29.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.620.454.195</b>	<b>39.100.193.528</b>
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Khách hàng trong nước	725.595.422	730.643.704
<i>Phải thu về cho thuê đất và mặt bằng khu DVTĐTT</i>	521.599.320	448.789.800
<i>Phải thu về hoạt động tư vấn giám sát</i>	203.996.102	281.853.904
<b>Cộng</b>	<b>725.595.422</b>	<b>730.643.704</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Nhà cung cấp trong nước	3.835.121.353	1.446.575.894
<b>Cộng</b>	<b>3.835.121.353</b>	<b>1.446.575.894</b>
<b>5. Các khoản phải thu khác</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Ứng trước tiền bồi thường đất cho dân có đất trong vùng quy hoạch khu công nghiệp	13.756.633.666	13.756.633.666
Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai	61.022.879	-
<b>Cộng</b>	<b>13.817.656.545</b>	<b>13.756.633.666</b>
<b>6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Số dư đầu năm	(39.150.365)	(39.150.365)
Số dự phòng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>(39.150.365)</b>	<b>(39.150.365)</b>
<b>7. Hàng tồn kho</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Chi phí tư vấn giám sát dở dang	684.470.840	157.054.478
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>684.470.840</b>	<b>157.054.478</b>
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>684.470.840</b>	<b>157.054.478</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 01/01/2013 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	Dự án B.O.T đường 768	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	23.750.262.467	867.233.989	3.410.663.779	2.552.897.365	48.939.736.416	843.387.817	<b>80.364.181.833</b>
Tăng khác	-	-	-	58.500.000	-	-	<b>58.500.000</b>
Giảm theo Thông tư 45	-	295.749.291	-	842.166.905	-	303.199.720	<b>1.441.115.916</b>
Giảm khác	-	58.500.000	-	-	-	-	<b>58.500.000</b>
Số dư cuối kỳ	23.750.262.467	512.984.698	3.410.663.779	1.769.230.460	48.939.736.416	540.188.097	<b>78.923.065.917</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	5.259.189.655	472.447.286	1.446.298.569	1.791.436.496	6.622.389.282	638.325.076	<b>16.230.086.364</b>
Khấu hao trong kỳ	1.378.061.541	41.734.200	266.735.286	81.722.673	1.586.690.622	17.071.731	<b>3.372.016.053</b>
Tăng khác	-	-	-	42.946.429	-	-	<b>42.946.429</b>
Giảm theo Thông tư 45	-	259.648.505	-	655.215.844	-	251.150.135	<b>1.166.014.484</b>
Giảm khác	-	42.946.429	-	-	-	-	<b>42.946.429</b>
Số dư cuối kỳ	6.637.251.196	211.586.552	1.713.033.855	1.260.889.754	8.209.079.904	404.246.672	<b>18.436.087.933</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Số dư đầu năm	18.491.072.812	394.786.703	1.964.365.210	761.460.869	42.317.347.134	205.062.741	<b>64.134.095.469</b>
Số dư cuối kỳ	17.113.011.271	301.398.146	1.697.629.924	508.340.706	40.730.656.512	135.941.425	<b>60.486.977.984</b>

(\*): Đối với các công trình XDCB theo dự án BOT đường 768, trong năm 2011 công ty đã kết chuyển các hạng mục công trình đã hoàn thành vào tài sản cố định theo giá trị quyết toán giữa bên thi công và chủ đầu tư. Giá trị này có thể sẽ thay đổi sau khi toàn bộ công trình xây dựng theo dự án BOT đường 768 hoàn thành và được quyết toán sau khi thông qua cơ quan kiểm toán độc lập và được xét duyệt bởi Hội đồng thẩm định của Công ty.

\* 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: 2.169.678.083 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
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm		5.431.259.780	5.431.259.780
Mua trong năm		55.000.000	55.000.000
Giảm theo Thông tư 45		15.000.000	15.000.000
Số dư cuối năm	-	5.471.259.780	5.471.259.780
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm		3.405.310.611	3.405.310.611
Khấu hao trong năm		233.478.994	233.478.994
Giảm theo Thông tư 45		15.000.000	15.000.000
Số dư cuối năm	-	3.623.789.605	3.623.789.605
<b>Giá trị còn lại</b>			
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	866.492.902.668	796.622.723.071
Dự án BOT - đường 768	95.277.918.618	63.862.252.647
Chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng KCN DT Châu Đức	108.038.953.864	89.634.998.921
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	663.176.030.186	643.125.471.503
Mua sắm tài sản cố định	-	44.000.000
<b>Cộng</b>	<b>866.492.902.668</b>	<b>796.666.723.071</b>

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

	30/09/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	-	<b>45.018.125.000</b>	-	<b>45.018.125.000</b>
Đầu tư cổ phiếu		45.018.125.000		45.018.125.000
- Cty CP Sonadezi Long Bình (*)	1.260.725	31.518.125.000	1.260.725	31.518.125.000
- Cty CP DV Sonadezi (**)	150.000	1.500.000.000	150.000	1.500.000.000
- Cty CP Cấp nước Châu Đức (***)	1.200.000	12.000.000.000	1.200.000	12.000.000.000
<b>Cộng</b>	-	<b>45.018.125.000</b>	-	<b>45.018.125.000</b>

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

**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 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.

19. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác	30/09/2013	01/01/2013
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>6.234.466.044</b>	<b>7.768.196.115</b>
Phí trùng tu bảo dưỡng đường Đồng Khởi	3.176.708.556	4.235.611.410
Phí trùng tu bảo dưỡng đường NMN Thiện Tân	2.635.732.137	3.244.514.657
Chi phí trả trước dài hạn khác	227.728.293	288.070.048
Giá trị còn lại của các TSCĐ không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá	194.297.058	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>168.101.010</b>	<b>168.101.010</b>
Ký quỹ ký cược dài hạn	168.101.010	168.101.010
<b>Cộng</b>	<b>6.402.567.054</b>	<b>7.936.297.125</b>
<b>20. Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	-	<b>12.000.000.000</b>
Vay Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai	-	12.000.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (*)	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>14.500.000.000</b>

(\*) Đây là khoản tiền vay phải trả trong năm 2013 theo lịch trả nợ của HD 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.

21. Phải trả người bán	30/09/2013	01/01/2013
<b>Nhà cung cấp trong nước</b>	<b>26.847.216.743</b>	<b>33.208.568.359</b>
<b>Phải trả người bán (KCN đô thị Châu Đức)</b>	<b>24.778.192.193</b>	<b>31.352.294.960</b>
<b>Phải trả người bán (Khu DV thể dục thể thao)</b>	<b>28.887.980</b>	<b>416.864.248</b>
<b>Phải trả người bán (Dự án BOT - đường 768)</b>	<b>1.983.136.570</b>	<b>1.406.409.151</b>
<b>Phải trả người bán khác</b>	<b>57.000.000</b>	<b>33.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>26.847.216.743</b>	<b>33.208.568.359</b>

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	6.356.593.281	7.866.507.528	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	595.754.316	599.968.468	17.718.515
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	501.000.000	501.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.003.592.403</b>	<b>7.580.387.998</b>	<b>9.558.010.798</b>	<b>25.969.603</b>

(\*): 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	-	156.924.975
<b>Cộng</b>	<b>136.814.891.220</b>	<b>104.019.217.425</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.

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 tiền mượn cá nhân</i>	<i>-</i>	<i>1.110.000.000</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>49.925.166</i>	<i>845.539.941</i>
<b>Cộng</b>	<b>998.031.831</b>	<b>3.134.734.691</b>

27. Vay và nợ dài hạn	30/09/2013	01/01/2013
<b>Vay dài hạn</b>	<b>77.356.506.323</b>	<b>67.500.000.000</b>
<i>Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai</i>	<i>77.356.506.323</i>	<i>67.500.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>77.356.506.323</b>	<b>67.500.000.000</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 10,2% năm áp dụng từ ngày 01/07/2013. Số dư đến ngày 30/06/2013 là 70.000.000.000 đồng.

Vay dài hạn của Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai theo HĐ cho vay tín dụng đầu tư phát triển số 06/2013/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 năm nay	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 trong kỳ							14.836.568.129	14.836.568.129
Trích lập các quỹ				234.079.000	234.079.000	234.079.000	(1.404.474.000)	(702.237.000)
Số dư cuối năm nay	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
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/09/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>21.094.456.134</b>	<b>20.392.219.134</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.

## 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
<b>32. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
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
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	13.961.277.000	11.837.863.000
<b>Cộng</b>	<b>60.575.140.409</b>	<b>14.849.131.029</b>
<b>33. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Thuế tiêu thụ đặc biệt (hoạt động DV tập golf)	105.060.536	49.015.137
<b>Cộng</b>	<b>105.060.536</b>	<b>49.015.137</b>
<b>34. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
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
Doanh thu thuần kinh doanh thu phí đường bộ	13.961.277.000	11.837.863.000
<b>Cộng</b>	<b>60.470.079.873</b>	<b>14.800.115.892</b>
<b>35. Giá vốn hàng bán</b>		
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
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	6.151.313.650	5.771.915.722
<b>Cộng</b>	<b>40.750.726.052</b>	<b>7.450.910.097</b>
<b>36. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	507.316.739	2.444.175.295
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.143.232.500	1.260.725.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.650.549.239</b>	<b>3.704.900.295</b>
<b>39. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>7.503.051.704</b>	<b>11.291.249.599</b>

**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
<b>42. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.854.547.993	(881.505.470)
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	6.065.947.278
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	-
<b>45. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.836.568.128	(881.505.470)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	14.836.568.128	(881.505.470)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	70.000.000	70.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	212	(13)

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****3. Giao dịch với các bên liên quan**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Từ 01/01/2013 đến 30/09/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012
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 đông góp vốn	Phải thu phí tư vấn giám sát	115.700.110	101.509.518
"	"	Phải trả phí thuê văn phòng BOT	619.278.395	(8.795.830)
Cty CP Sonadezi Long Thành	Cổ đông góp vốn	Phải thu phí cho thuê và quản lý đất	23.799.188.999	-
Cty CP Sonadezi An Bình	Cổ đông 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 đông góp vốn	Phải thu phí cho thuê và quản lý đất	24.451.820.526	-
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	Cổ đông góp vốn	Phải thu phí tư vấn giám sát	214.087.375	-
Quỹ Đầu tư Phát triển	Cổ đông 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

**5. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:****5.1 Báo cáo bộ phận : theo lĩnh vực kinh doanh**

Tại ngày 30/09/2013, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: kinh doanh thu phí đường bộ, cho thuê đất và mặt bằng, dịch vụ tư vấn giám sát, kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao.

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2013

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh thu phí đường bộ	13.961.277.000	6.151.313.650	7.809.963.350
Bộ phận dịch vụ tư vấn giám sát	325.489.711	25.000.000	300.489.711
Bộ phận cho thuê đất và mặt bằng	45.158.054.800	32.952.598.770	12.205.456.030
Bộ phận kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao	1.025.258.362	1.621.813.632	(596.555.270)
<b>Cộng</b>	<b>60.470.079.873</b>	<b>40.750.726.052</b>	<b>19.719.353.821</b>

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2012

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh thu phí đường bộ	11.837.863.000	5.771.915.722	6.065.947.278
Bộ phận dịch vụ tư vấn giám sát	832.954.305	515.955.694	316.998.611
Bộ phận cho thuê đất và mặt bằng	1.545.041.300	-	1.545.041.300
Bộ phận kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao	584.257.287	1.163.038.681	(578.781.394)
<b>Cộng</b>	<b>14.800.115.892</b>	<b>7.450.910.097</b>	<b>7.349.205.795</b>

**5.2 Báo cáo bộ phận: theo khu vực địa lý**

Tại ngày 30/09/2013, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận khu vực địa lý: khu vực kinh doanh tại Biên Hòa và khu vực kinh doanh tại Châu Đức

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2013

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Biên Hòa	13.961.277.000	6.151.313.650	7.809.963.350
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Châu Đức	46.508.802.873	34.599.412.402	11.909.390.471
<b>Cộng</b>	<b>60.470.079.873</b>	<b>40.750.726.052</b>	<b>19.719.353.821</b>

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2012

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Biên Hòa	11.837.863.000	5.771.915.722	6.065.947.278
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Châu Đức	2.962.252.892	1.678.994.375	1.283.258.517
<b>Cộng</b>	<b>14.800.115.892</b>	<b>7.450.910.097</b>	<b>7.349.205.795</b>

**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 30/09/2013.

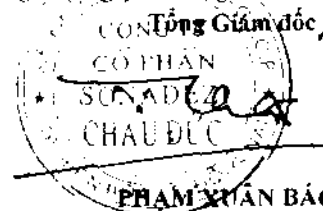
Người lập biểu


**ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG**

Kế toán trưởng


**NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 10 năm 2013

**PHẠM XUÂN BÁCH**