



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

MỤC LỤC

— oOo —

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập:

Công ty cổ phần SONADEZI Châu Đức được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp "Công ty Cổ phần", mã số doanh nghiệp 3600899948, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 06 năm 2007, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ sáu (6) ngày 13 tháng 06 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp về việc bổ sung chi nhánh 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.

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.

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.

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Xuân Bách	Tổng Giám Đốc - Đại diện pháp luật
Ông Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hòa Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ 01/01/2014)

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. 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 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

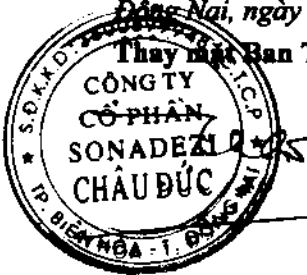
7. Xác nhận

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 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

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

Đáng Nai, ngày 15 tháng 03 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: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh
Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines) Fax: (84.8) 3930 4281
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 07.13.317/AISC-DN2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC, được lập ngày 12/02/2014, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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 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 Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

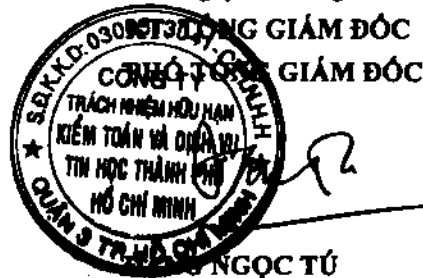
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

TP. HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2014

KIỂM TOÁN VIÊN

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



NGỌC TỬ
Số GCNDKHNKT: 0213-2013-05-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch In Ha Noi : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Phạm Hùng St, Cầu Giấy Dist, Hà Nội

Branch In Da Nang : 36 Hà Huy Tập St, Thanh Khê Dist, Đà Nẵng

Representative In Can Tho : 5D, 30/4 St. - Ninh Kiều Dist - Can Tho City

Representative In Hai Phong : 18 Hoàng Văn Thụ St, Hồng Bàng Dist, Hải Phòng

Tel : (04) 3782 0045/46 /47 Fax : (04) 3782 0048

Tel : (0511) 371 5619 Fax : (0511) 371 5620

Tel : (0710) 3813 004 Fax : (0710) 3828 765

Tel : (031) 3569 577 Fax : (031) 3569 576

Trang 4

Email: aishn@hn.vnn.vn

Email: aisc@ctdng.vnn.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		77.722.370.572	55.151.950.905
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	44.634.449.264	39.100.193.528
1. Tiền	111		26.634.449.264	9.600.193.528
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.000.000.000	29.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		32.418.254.092	15.894.702.899
1. Phải thu của khách hàng	131	V.02	14.898.976.923	730.643.704
2. Trả trước cho người bán	132	V.03	3.613.759.844	1.446.575.894
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.04	13.983.818.055	13.756.633.666
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.05	(78.300.730)	(39.150.365)
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	39.796.540	157.054.478
1. Hàng tồn kho	141		39.796.540	157.054.478
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		629.870.676	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		587.228.548	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		39.642.128	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		3.000.000	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		1.054.162.331.977	915.781.189.834
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.003.365.907.716	862.826.767.709
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	59.371.047.289	64.134.095.469
- Nguyên giá	222		78.923.065.917	80.364.181.833
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.552.018.628)	(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.8	1.768.116.062	2.025.949.169
- Nguyên giá	228		5.471.259.780	5.431.259.780
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.703.143.718)	(3.405.310.611)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	942.226.744.365	796.666.723.071
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		45.018.125.000	45.018.125.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.10	45.018.125.000	45.018.125.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		5.778.299.261	7.936.297.125
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	5.610.198.251	7.768.196.115
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263	V.11	168.101.010	168.101.010
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.131.884.702.549	970.933.140.739

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		365.854.028.770	236.039.996.605
I. Nợ ngắn hạn	310		277.234.495.581	168.499.996.605
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	12.857.200.000	14.500.000.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.13	62.305.802.156	33.208.568.359
3. Người mua trả tiền trước	313	V.14	-	1.150.405.158
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	194.031.402	2.003.592.403
5. Phải trả người lao động	315		1.678.349.645	1.253.776.838
6. Chi phí phải trả	316	V.16	191.820.896.516	104.019.217.425
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.17	1.115.746.974	3.134.734.691
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7.262.468.888	9.229.701.731
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		88.619.533.189	67.540.000.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		20.000.000	40.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	88.599.533.189	67.500.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		766.030.673.779	734.893.144.134
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	766.030.673.779	734.893.144.134
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		700.000.000.000	700.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.484.250.000	5.484.250.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		7.031.485.378	6.797.406.378
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.031.485.378	6.797.406.378
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		7.031.485.378	6.797.406.378
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		39.451.967.645	9.016.675.000
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.131.884.702.549	970.933.140.739

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		7.205,69	7.205,69
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

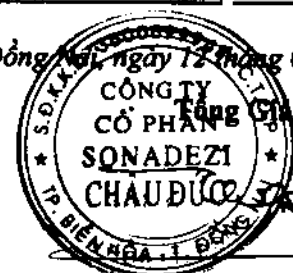
Người lập biểu


ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

Kế toán trưởng


NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

Đồng lập, ngày 12 tháng 02 năm 2014

**PHẠM XUÂN BÁCH**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	140.788.710.944	129.169.468.113
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.21	268.854.442	92.606.017
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.22	140.519.856.502	129.076.862.096
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.23	100.068.587.581	112.810.363.927
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		40.451.268.921	16.266.498.169
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24	2.904.855.383	4.582.733.843
7. Chi phí tài chính	22		-	248.956.700
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	248.956.700
8. Chi phí bán hàng	24		29.103.363	430.975.769
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.25	11.504.054.296	15.162.649.707
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		31.822.966.645	5.006.649.836
11. Thu nhập khác	31		16.800.000	112.422.283
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		16.800.000	112.422.283
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		31.839.766.645	5.119.072.119
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	-	437.498.809
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		31.839.766.645	4.681.573.310
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.27	455	67

Người lập biểu



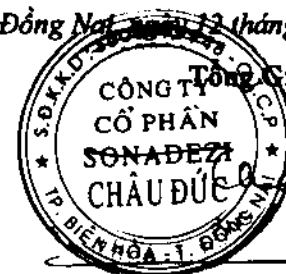
ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

Đồng lập biểu ngày 12 tháng 02 năm 2014



Tổng Giám đốc

PHẠM XUÂN BÁCH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		31.839.766.645	5.119.072.119
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định	02		4.800.779.855	6.827.085.402
- các khoản dự phòng	03		39.150.365	-
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.904.855.383)	(4.549.989.370)
- Chi phí Lãi vay	06		-	248.956.700
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		33.774.841.482	7.645.124.851
- Tăng (-) giảm (+) các khoản phải thu	09		(13.390.588.518)	108.101.115.350
- Tăng (-) giảm (+) hàng tồn kho	10		117.257.938	(70.148.979)
- Tăng (+) giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập phải nộp)	11		82.143.211.273	17.290.333.288
- Tăng (-) giảm (+) chi phí trả trước	12		2.433.099.296	(2.060.501.025)
- Tiền Lãi vay đã trả	13		(9.518.696.667)	(9.276.040.790)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(477.140.937)	(2.767.412.370)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	1.160.000.000
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.692.469.843)	(2.705.228.332)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		92.389.514.024	117.317.241.993
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(108.812.833.440)	(136.678.746.220)
2. Tiền thu từ thanh lý bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	5.200.000.000
3. Tiền chi cho vay mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	11.000.000.000
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay cổ tức lợi nhuận được chia	27		2.679.855.383	4.549.989.370
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		(106.132.978.057)	(115.928.756.850)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

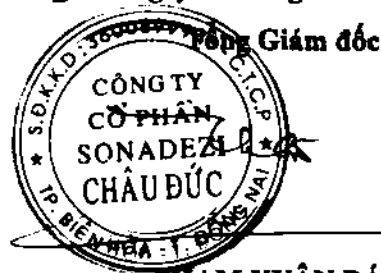
CHỈ TIÊU	Mã số Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn dài hạn nhận được	33	33.956.733.189	33.036.122.344
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(14.500.000.000)	(11.198.122.344)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(179.013.420)	(26.704.544.580)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	19.277.719.769	(4.866.544.580)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50	5.534.255.736	(3.478.059.437)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	39.100.193.528	42.611.091.116
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(32.838.151)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	44.634.449.264	39.100.193.528

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014





ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

PHẠM XUÂN BÁCH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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-GCNĐTTN 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 31 tháng 12 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 số kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 cho năm hiện hành.

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 (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.

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

Tài sản cố định 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.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

5.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	05 - 25 năm
<i>Máy móc, thiết bị</i>	07 - 10 năm
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	08 - 10 năm
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	03 - 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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.

10. 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).

11. 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.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

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

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

Doanh thu tại Công ty được ghi nhận như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được 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.

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

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản, nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.NĐ-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 2013 là năm thứ 04 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 2013 là năm thứ 03 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%.

15. 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). Tỷ giá quy đổi tại ngày 31/12/2013: 21.036 VND/USD.

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

Ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng VAS 10 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là không trọng yếu cho toàn bộ báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Công cụ tài chính:**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.

17. 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2013	01/01/2013
Tiền	26.634.449.264	9.600.193.528
Tiền mặt	527.663.985	302.889.854
Tiền gửi ngân hàng	26.106.785.279	9.297.303.674
Các khoản tương đương tiền	18.000.000.000	29.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	18.000.000.000	29.500.000.000
Cộng	44.634.449.264	39.100.193.528

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Phải thu của khách hàng	31/12/2013	01/01/2013
Khách hàng trong nước	14.898.976.923	730.643.704
<i>Công ty CP Sonadezi Long Thành</i>	11.000.000.000	-
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	3.898.976.923	730.643.704
Cộng	14.898.976.923	730.643.704
3. Trả trước cho người bán	31/12/2013	01/01/2013
Nhà cung cấp trong nước	3.613.759.844	1.446.575.894
<i>Công ty CP Công trình Giao Thông ĐN</i>	2.403.414.666	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	1.210.345.178	1.446.575.894
Cộng	3.613.759.844	1.446.575.894
4. Các khoản phải thu khác	31/12/2013	01/01/2013
<i>Ứng trước tiền bồi thường đất cho dân có đất trong vùng quy hoạch khu công nghiệp</i>	13.756.633.666	13.756.633.666
<i>Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai</i>	2.184.389	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	225.000.000	-
Cộng	13.983.818.055	13.756.633.666
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	31/12/2013	01/01/2013
Số dư đầu năm	(39.150.365)	(39.150.365)
Số dự phòng trong kỳ	(39.150.365)	-
Hoàn nhập	-	-
Số dư cuối kỳ	(78.300.730)	(39.150.365)
6. Hàng tồn kho	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí tư vấn giám sát dở dang	39.796.540	67.835.389
Chi phí xây dựng	-	89.219.089
Cộng giá gốc hàng tồn kho	39.796.540	157.054.478
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	39.796.540	157.054.478

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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	Dự án B.O.T đường 768	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
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	80.364.181.833
Tăng khác	-	-	-	58.500.000	-	-	58.500.000
Giảm theo Thông tư 45	-	295.749.291	-	842.166.905	-	303.199.720	1.441.115.916
Giảm khác	-	58.500.000	-	-	-	-	58.500.000
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	78.923.065.917
Giá trị hao mòn lũy kế							
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	16.230.086.364
Khấu hao trong kỳ	1.837.415.389	52.985.734	355.647.045	104.806.205	2.115.587.502	21.504.873	4.487.946.748
Tăng khác	-	-	-	42.946.429	-	-	42.946.429
Giảm theo Thông tư 45	-	259.648.505	-	655.215.844	-	251.150.135	1.166.014.484
Giảm khác	-	42.946.429	-	-	-	-	42.946.429
Số dư cuối kỳ	7.096.605.044	222.838.086	1.801.945.614	1.283.973.286	8.737.976.784	408.679.814	19.552.018.628
Giá trị còn lại							
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	64.134.095.469
Số dư cuối kỳ	16.653.657.423	290.146.612	1.608.718.165	485.257.174	40.201.759.632	131.508.283	59.371.047.289

(*): Đối với các công trình XD/CB 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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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	5.431.259.780	5.431.259.780
<i>Mua trong năm</i>	55.000.000	55.000.000
<i>Giảm theo Thông tư 45</i>	15.000.000	15.000.000
Số dư cuối năm	5.471.259.780	5.471.259.780
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	3.405.310.611	3.405.310.611
<i>Khấu hao trong năm</i>	312.833.107	312.833.107
<i>Giảm theo Thông tư 45</i>	15.000.000	15.000.000
Số dư cuối năm	3.703.143.718	3.703.143.718
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	2.025.949.169	2.025.949.169
Số dư cuối năm	1.768.116.062	1.768.116.062

- * 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

09. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án	942.226.744.365	796.622.723.071
<i>Dự án BOT - đường 768</i>	126.400.535.591	63.862.252.647
<i>Chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng</i>	114.743.239.483	89.634.998.921
<i>Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng</i>	701.082.969.291	643.125.471.503
Mua sắm tài sản cố định	-	44.000.000
Cộng	942.226.744.365	796.666.723.071

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư dài hạn khác	-	45.018.125.000	-	45.018.125.000
Đầu tư cổ phiếu		45.018.125.000		45.018.125.000
- Cty CP Sonadezi Long Bình (*)	1.260.725	31.518.125.000	1.260.725	31.518.125.000
- Cty CP DV Sonadezi (**)	150.000	1.500.000.000	150.000	1.500.000.000
- Cty CP Cấp nước Châu Đức (***)	1.200.000	12.000.000.000	1.200.000	12.000.000.000
Cộng	-	45.018.125.000	-	45.018.125.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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.

	31/12/2013	01/01/2013
11. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí trả trước dài hạn	5.610.198.251	7.768.196.115
Phí trùng tu bảo dưỡng đường Đồng Khởi	2.823.740.938	4.235.611.410
Phí trùng tu bảo dưỡng đường NMN Thiện Tân	2.432.949.971	3.244.514.657
Chi phí trả trước dài hạn khác	129.861.926	288.070.048
Giá trị còn lại của các TSCĐ không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá	223.645.416	-
Tài sản dài hạn khác	168.101.010	168.101.010
Ký quỹ ký cược dài hạn	168.101.010	168.101.010
Cộng	5.778.299.261	7.936.297.125
12. Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2013	01/01/2013
Vay ngắn hạn	-	12.000.000.000
Vay Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai	-	12.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	12.857.200.000	2.500.000.000
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (*)	12.857.200.000	2.500.000.000
Cộng	12.857.200.000	14.500.000.000
<i>(*) Đây là khoản tiền vay phải trả trong năm 2014 theo lịch trả nợ của HĐ vay số 53/2011/HĐTD-TD ngày 18 tháng 08 năm 2011 (10.000.000.000 VND) và HĐ vay số 06/2013/HĐTD-TD ngày 02 tháng 05 năm 2013 (2.857.200.000 VND).</i>		
13. Phải trả người bán	31/12/2013	01/01/2013
Nhà cung cấp trong nước	62.305.802.156	33.208.568.359
Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư HCD	45.348.533.517	28.694.166.155
Phải trả người bán khác	16.957.268.639	4.514.402.204
Trong đó:		
Các bên liên quan	2.278.347.955	1.067.193.238
Cộng	62.305.802.156	33.208.568.359
14. Người mua trả tiền trước	31/12/2013	01/01/2013
Khách hàng trong nước	-	1.150.405.158
Trong đó:		
Các bên liên quan:	-	572.854.786
Cộng	-	1.150.405.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Diễn giải	Số phải nộp tại 01/01/2013	Số thuế phải nộp PS trong kỳ	Số thuế đã nộp trong kỳ	Số phải nộp tại 31/12/2013
Thuế giá trị gia tăng	1.529.494.270	11.461.487.817	12.990.982.087	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	14.666.657	268.854.442	145.908.997	137.612.102
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	437.498.809	-	477.140.937	(39.642.128)
Thuế thu nhập cá nhân	21.932.667	658.301.616	623.814.983	56.419.300
Cộng	2.003.592.403	12.388.643.875	14.237.847.004	154.389.274
(*) Thuế TNDN nộp thừa				39.642.128
Thuế phải nộp cuối kỳ				194.031.402

16. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
Trích trước giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN Châu Đức giai đoạn 1A (200ha)	191.715.896.516	103.862.292.450
Chi phí phải trả khác	105.000.000	156.924.975
Cộng	191.820.896.516	104.019.217.425

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.

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

	31/12/2013	01/01/2013
Kinh phí công đoàn	-	25.683.400
Bảo hiểm xã hội	269.260	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.115.477.714	3.109.051.291
<i>Bộ phận thực hiện bồi thường GPMB</i>	<i>396.767.241</i>	<i>415.264.289</i>
<i>Cổ tức 2010 còn phải trả cổ đông Cty</i>	<i>559.233.641</i>	<i>714.847.061</i>
<i>Cổ tức 2011 còn phải trả cổ đông Cty</i>	<i>-</i>	<i>23.400.000</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>159.476.832</i>	<i>1.955.539.941</i>
Cộng	1.115.746.974	3.134.734.691

18. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Vay dài hạn	88.599.533.189	67.500.000.000
Vay đối tượng khác	88.599.533.189	67.500.000.000
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	88.599.533.189	67.500.000.000
Cộng	88.599.533.189	67.500.000.000

Vay dài hạn của Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai theo HĐ cho vay tín dụng đầu tư phát triển số 53/2011/HĐTD-TD ngày 18 tháng 08 năm 2011. Hạn mức vay 70 tỷ, lãi suất từ 01/01/2013 đến 30/06/2013: 12,6%/năm, từ 01/07/2013 đến 31/12/2013: 10,20%. Số dư đến ngày 31/12/2013 là 67.500.000.000 đồng (trong đó nợ gốc phải trả năm 2014 là 10.000.000.000 VND - 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 31/12/2013 là 33.956.733.189 đồng (trong đó nợ gốc phải trả năm 2014 là 2.857.200.000 VND - TM V.12).

Tài sản thế chấp cho hai Hợp đồng trên là quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2015 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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. 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 năm							31.839.766.645	31.839.766.645
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	39.451.967.645	766.030.673.779

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2013	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	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
Cộng	100%	700.000.000.000	700.000.000.000

* Số lượng cổ phiếu quỹ

-

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

-

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

	Năm 2013	Năm 2012
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	700.000.000.000	700.000.000.000
Vốn góp đầu năm	700.000.000.000	700.000.000.000
Vốn góp cuối năm	700.000.000.000	700.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	26.266.214.880

d. Cổ phiếu

	31/12/2013	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

	31/12/2013	01/01/2013
Quỹ đầu tư phát triển	7.031.485.378	6.797.406.378
Quỹ dự phòng tài chính	7.031.485.378	6.797.406.378
Quỹ khác thuộc nguồn vốn hữu sở hữu	7.031.485.378	6.797.406.378
Cộng	21.094.456.134	20.392.219.134

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2013	Năm 2012
20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu dịch vụ tư vấn giám sát	643.996.984	1.430.198.769
Doanh thu cho thuê đất và mặt bằng	117.238.228.540	110.595.883.227
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	2.234.244.420	1.072.890.117
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	20.672.241.000	16.070.496.000
Cộng	140.788.710.944	129.169.468.113
21. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Thuế tiêu thụ đặc biệt (hoạt động DV tập golf)	268.854.442	92.606.017
Cộng	268.854.442	92.606.017
22. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn giám sát	643.996.984	1.430.198.769
Doanh thu thuần cho thuê đất và mặt bằng	117.238.228.540	110.595.883.227
Doanh thu thuần hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	1.965.389.978	980.284.100
Doanh thu thuần kinh doanh thu phí đường bộ	20.672.241.000	16.070.496.000
Cộng	140.519.856.502	129.076.862.096
23. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ tư vấn	200.947.500	874.302.372
Giá vốn cho thuê đất KCN	87.853.604.066	102.189.260.950
Giá vốn kinh doanh Khu DVTT	2.958.785.229	1.830.355.165
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	9.055.250.786	7.916.445.440
Cộng	100.068.587.581	112.810.363.927
24. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	536.622.883	3.064.286.370
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.368.232.500	1.485.703.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	32.744.473
Cộng	2.904.855.383	4.582.733.843
25. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	7.283.775.729	7.315.692.628
Chi phí đồ dùng văn phòng	117.604.178	261.415.381
Chi phí khấu hao TSCĐ	812.379.118	3.412.290.470
Thuế, phí, lệ phí	38.875.516	61.161.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.984.624.837	2.306.979.891
Chi phí bằng tiền khác	1.227.644.553	1.805.109.666
Chi phí khác	39.150.365	-
Cộng	11.504.054.296	15.162.649.707

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2013	Năm 2012
26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	31.839.766.645	5.119.072.119
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(2.095.239.463)	(1.299.867.000)
- Các khoản điều chỉnh tăng	272.993.037	185.836.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.368.232.500)	(1.485.703.000)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	29.744.527.182	3.819.205.119
4. Thu nhập được miễn thuế	30.247.275.131	2.069.209.882
5. Thu nhập tính thuế (3-4)	(502.747.949)	1.749.995.237
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	437.498.809
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	437.498.809
27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	31.839.766.645	4.681.573.310
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	31.839.766.645	4.681.573.310
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	70.000.000	70.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	455	67

28. 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:

28.1 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 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
VND	+200	(1.136.445.679)
VND	-200	1.136.445.679
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VND	+200	(857.996.129)
VND	-200	857.996.129

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.

28.2 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 đôn 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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:

	VND		
	Không quá hạn và bị suy giảm	Quá hạn không bị suy giảm	Quá hạn bị suy giảm
31 tháng 12 năm 2013	-	-	-
> 181 ngày	-	-	78.300.730
Tổng cộng giá trị ghi sổ	-	-	78.300.730
Dự phòng giảm giá trị	-	-	(78.300.730)
Giá trị thuần	-	-	-
31 tháng 12 năm 2012	-	-	78.300.730
> 181 ngày	-	-	78.300.730
Tổng cộng giá trị ghi sổ	-	-	78.300.730
Dự phòng giảm giá trị	-	-	(39.150.365)
Giá trị thuần	-	-	39.150.365

28.3 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 ngân hàng 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			
	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
31 tháng 12 năm 2013				
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	1.220.746.974	-	-	1.220.746.974
	76.383.749.130	78.572.000.000	10.027.533.189	164.983.282.319
31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	14.500.000.000	40.000.000.000	27.500.000.000	82.000.000.000
Phải trả người bán	33.208.568.359	-	-	33.208.568.359
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	3.291.659.666	-	-	3.291.659.666
	51.000.228.025	40.000.000.000	27.500.000.000	118.500.228.025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2012 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 làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (Thuyết minh số V.18 - Vay và nợ dài hạn).

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

29. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 32)

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 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

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	
	31/12/2013		01/01/2013		31/12/2013	01/01/2013
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- 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	14.898.976.923	(78.300.730)	730.643.704	(39.150.365)	14.820.676.193	691.493.339
- Tiền và các khoản tương đương tiền	44.634.449.264	-	39.100.193.528	-	44.634.449.264	39.100.193.528
- Tài sản tài chính khác	171.101.010	-	168.101.010	-	171.101.010	168.101.010
TỔNG CỘNG	104.722.652.197	(78.300.730)	85.017.063.242	(39.150.365)	104.644.351.467	84.977.912.877
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	101.456.733.189	-	82.000.000.000	-	101.456.733.189	82.000.000.000
- Phải trả người bán	62.305.802.156	-	33.208.568.359	-	62.305.802.156	33.208.568.359
- Phải trả khác + CP phải trả	1.220.746.974	-	3.291.659.666	-	1.220.746.974	3.291.659.666
TỔNG CỘNG	164.983.282.319	-	118.500.228.025	-	164.983.282.319	118.500.228.025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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.

- a) Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- b) Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- c) 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 niên độ**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

2. Giao dịch với các bên liên quan

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	Năm 2013	Năm 2012
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.584.275.195	1.432.145.295

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu (Phải trả)
Tổng cty Phát triển KCN	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí tư vấn giám sát	51.541.682	101.509.518
"	"	Phải trả phí thuê văn phòng BOT	848.132.730	(8.356.325)
Cty CP Sonadezi Long Thành	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí cho thuê và quản lý đất	95.978.837.969	11.000.000.000
Cty CP Sonadezi An Bình	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí quản lý đất	85.907.360	171.814.720
"	"	Phải thu phí tư vấn giám sát	-	24.185.854
"	"	Phải trả phí xây dựng KDC và KCN Châu Đức	1.818.775.052	(1.478.183.492)
"	"	Phải trả phí xây dựng các công trình DA BOT	12.118.956.462	(1.652.584.972)
Cty CP Sonadezi Long Bình	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí cho thuê và quản lý đất	24.343.103.274	-
"	Nhận vốn góp	Cổ tức được nhận	2.143.232.500	-
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	Cổ đồng góp vốn	Phải thu phí tư vấn giám sát	214.087.375	-
"	Nhận vốn góp	Cổ tức được nhận	225.000.000	225.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển	Cổ đồng góp vốn	Phải trả nợ vay	33.956.733.189	(101.456.733.189)
"	"	Nợ gốc phải trả	2.500.000.000	-
"	"	Lãi vay phải trả	8.650.530.000	(409.557.000)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 33

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

3.1. Báo cáo bộ phận : theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 31/12/2013, 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 31/12/2013

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh thu phí đường bộ	20.672.241.000	9.055.250.786	11.616.990.214
Bộ phận dịch vụ tư vấn giám sát	643.996.984	200.947.500	443.049.484
Bộ phận cho thuê đất và mặt bằng	117.238.228.540	87.853.604.066	29.384.624.474
Bộ phận kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao	1.965.389.978	2.958.785.229	(993.395.251)
Cộng	140.519.856.502	100.068.587.581	40.451.268.921

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2012

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh thu phí đường bộ	16.070.496.000	7.916.445.440	8.154.050.560
Bộ phận dịch vụ tư vấn giám sát	1.430.198.769	874.302.372	555.896.397
Bộ phận cho thuê đất và mặt bằng	110.595.883.227	102.189.260.950	8.406.622.277
Bộ phận kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao	980.284.100	1.830.355.165	(850.071.065)
Cộng	129.076.862.096	112.810.363.927	16.266.498.169

3.2. Báo cáo bộ phận: theo khu vực địa lý

Tại ngày 31/12/2013, 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 31/12/2013

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Biên Hòa	20.672.241.000	9.055.250.786	11.616.990.214
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Châu Đức	119.847.615.502	91.013.336.795	28.834.278.707
Cộng	140.519.856.502	100.068.587.581	40.451.268.921

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2012

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Biên Hòa	16.070.496.000	7.916.445.440	8.154.050.560
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Châu Đức	113.006.366.096	104.893.918.487	8.112.447.609
Cộng	129.076.862.096	112.810.363.927	16.266.498.169

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

Người lập biểu



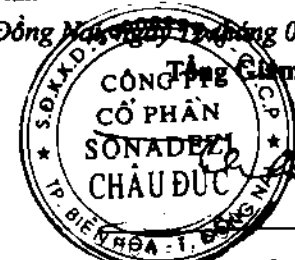
ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

Đồng lập ngày 27 tháng 02 năm 2014



PHẠM XUÂN BÁCH