

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu (1)	Mã số (2)	Thuyết minh (3)	Số cuối năm (4)	Số đầu năm (5)
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A – TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>55.135.345.584</b>	<b>77.722.370.572</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>28.460.522.361</b>	<b>44.634.449.264</b>
1. Tiền	111		8.460.522.361	26.634.449.264
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	18.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>17.827.920.715</b>	<b>32.418.254.092</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.02	426.921.530	14.898.976.923
2. Trả trước cho người bán	132	V.03	3.701.725.312	3.613.759.844
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.04	13.777.574.603	13.983.818.055
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.05	(78.300.730)	(78.300.730)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>39.796.540</b>	<b>39.796.540</b>
1. Hàng tồn kho	141		39.796.540	39.796.540
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.807.105.968</b>	<b>629.870.676</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.654.979.072	587.228.548
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		4.101.126.896	39.642.128
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		51.000.000	3.000.000
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>1.407.548.522.598</b>	<b>1.054.162.331.977</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>1.358.565.991.289</b>	<b>1.003.365.907.716</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	56.055.768.774	59.371.047.289
- Nguyên giá	222		78.957.365.917	78.923.065.917
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.901.597.143)	(19.552.018.628)
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.08	1.530.053.732	1.768.116.062
- Nguyên giá	228		5.471.259.780	5.471.259.780
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.941.206.048)	(3.703.143.718)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.09	1.300.980.168.783	942.226.744.365
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế	242			
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>45.018.125.000</b>	<b>45.018.125.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.10	45.018.125.000	45.018.125.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.964.406.309</b>	<b>5.778.299.261</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	3.796.305.299	5.610.198.251
2. Tài sản thuế 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>1.462.683.868.182</b>	<b>1.131.884.702.549</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>299</b>			
<b>A – NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>676.865.677.765</b>	<b>365.854.028.770</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>474.927.314.582</b>	<b>277.234.495.581</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	15.119.800.000	12.857.200.000
2. Phải trả người bán	312	V.13	88.502.229.999	62.305.802.156
3. Người mua trả tiền trước	313	V.14	237.208.720	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	9.281.327.738	194.031.402
5. Phải trả người lao động	315		478.732.867	1.678.349.645
6. Chi phí phải trả	316	V.16	344.533.590.952	191.820.896.516

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.17	8.157.146.802	1.115.746.974
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		8.617.277.504	7.262.468.888
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>201.938.363.183</b>	<b>88.619.533.189</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333			20.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	201.938.363.183	88.599.533.189
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			
9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339			
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>785.818.190.417</b>	<b>766.030.673.779</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>785.818.190.417</b>	<b>766.030.673.779</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		700.000.000.000	700.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.484.250.000	5.484.250.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		8.623.473.378	7.031.485.378
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		8.623.473.378	7.031.485.378
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		8.623.473.378	7.031.485.378
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		54.463.520.283	39.451.967.645
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			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.462.683.868.182</b>	<b>1.131.884.702.549</b>

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

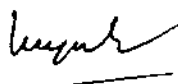
1. Tài sản thuê ngoài	0			
2. Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	0			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký cược ký gửi	0			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	0			
5. Ngoại tệ các loại	0		7.005,69	7.205,69
6. Dự toán chi sự nghiệp dự án	0			

Người Lập Biểu

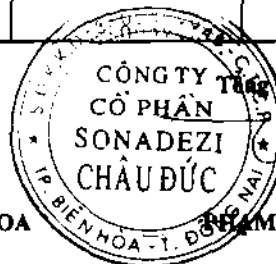


**ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG**

Kế Toán Trưởng



**NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA**



Giám Đốc



**PHẠM XUÂN BÁCH**

Số báo cáo tài chính: 1/2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Quý III năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ 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.20	206.420.609.267	6.241.520.951	227.875.474.454	60.575.140.409
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.21	80.477.280	34.318.162	219.521.252	105.060.536
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.22	206.340.131.987	6.207.202.789	227.655.953.202	60.470.079.873
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.23	153.110.947.228	2.769.165.503	162.061.916.806	40.750.726.052
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		53.229.184.759	3.438.037.286	65.594.036.396	19.719.353.821
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24	506.701.767	2.215.166.321	3.287.625.484	2.650.549.239
7. Chi phí tài chính	22		5.458.490		5.458.490	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.458.490		5.458.490	
8. Chi phí bán hàng	24		55.280.000	5.821.000	64.370.909	29.103.363
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.25	2.232.074.012	2.714.258.390	7.238.714.842	7.503.051.704
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		51.443.074.024	2.933.124.217	61.573.117.639	14.837.747.993
11. Thu nhập khác	31			5.400.000	6.600.000	16.800.000
12. Chi phí khác	32					
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40			5.400.000	6.600.000	16.800.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		51.443.074.024	2.938.524.217	61.579.717.639	14.854.547.993
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành (51)	51	VI.26	8.737.308.062		9.016.237.001	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		42.705.765.962	2.938.524.217	52.563.480.638	14.836.568.128

Người lập biểu



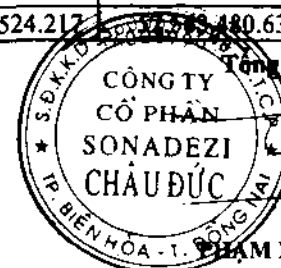
**ĐẶNG THỊ THỦY HẰNG**

Kế toán trưởng



**NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA**

Tổng Giám đốc



**TRẦN XUÂN BÁCH**

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

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Từ tháng: 07 Đến tháng: 09

Năm: 2014

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu (1)	Mã số (2)	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay (3)	Năm trước (4)	Năm Nay (5)	Năm Trước (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	233.956.430.446	8.690.460.210	264.980.916.392	65.925.488.373
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(1.344.510.188)	(1.919.457.750)	(5.993.721.475)	(5.377.107.295)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(3.634.660.210)	(3.082.749.415)	(11.488.775.110)	(9.966.648.707)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(5.586.362.284)	(2.165.432.000)	(12.056.614.766)	(7.403.164.667)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(162.900.396)	(20.435.728)	(278.928.939)	(477.140.937)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	1.241.036.284	4.607.011.857	3.382.399.812	8.281.611.493
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(22.017.315.665)	(6.575.998.455)	(26.811.875.483)	(17.603.586.206)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	202.451.717.987	(466.601.281)	211.733.400.431	33.379.452.054
<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	(181.287.409.021)	(9.395.621.759)	(326.437.886.472)	(70.214.367.809)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	506.701.767	2.215.166.321	3.512.581.484	2.650.549.239
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	(180.780.707.254)	(7.180.455.438)	(322.925.304.988)	(67.563.818.570)
<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	35.084.374.959	5.265.000.000	139.645.847.202	9.856.506.323
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(19.044.417.208)	(12.000.000.000)	(24.044.417.208)	(12.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(20.486.495.340)	(23.400.000)	(20.583.452.340)	(151.879.140)

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.446.537.589)	(6.758.400.000)	95.017.977.654	(2.295.372.817)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	17.224.473.144	(14.405.456.719)	(16.173.926.903)	(36.479.739.333)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	11.236.049.217	17.025.910.914	44.634.449.264	39.100.193.528
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	28.460.522.361	2.620.454.195	28.460.522.361	2.620.454.195

Người lập biểu

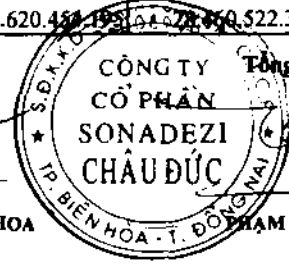


**ĐẶNG THỊ THỦY HẰNG**

Kế toán trưởng



**NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA**



Tổng giám đốc



**PHẠM XUÂN BÁCH**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

Công ty cổ phần SONADEZI Châu Đức được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp "Công ty Cổ phần", mã số doanh nghiệp 3600899948, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 06 năm 2007, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ sáu (6) ngày 13 tháng 06 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp về việc bổ sung chi nhánh 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 Hội 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 điều chỉnh số 49221000129 chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 31 tháng 7 năm 2014

- Giấy chứng nhận đầu tư số 49121000164 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, chứng nhận lần đầu ngày 12 tháng 01 năm 2009 về việc thực hiện dự án đầu tư: Khu Đô Thị Châu Đức. Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ nhất ngày 19 tháng 5 năm 2014.

- 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 2014: 138 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2013: 143 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 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

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. 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.

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

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

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

**3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

**4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****4.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

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

dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận bao 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.

1/1/2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

**4.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

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

*Phần mềm máy vi tính*

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

**4.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>05 - 25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>07 - 10 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>08 - 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 10 năm</i>
<i>Dự án B.O.T đường 768</i>	<i>06 - 25 năm</i>
<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>03 - 08 năm</i>

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

**7. 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.

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu tại Công ty được ghi nhận như sau:

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

**Doanh thu 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 lô đất cho người mua và doanh thu được xác định một cách chắc chắn. Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất theo doanh thu trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê.

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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 2014 là năm thứ 05 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;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Năm 2014 là năm thứ 04 hoạt động này có thu nhập chịu thuế.

**+ Thuế nhập khẩu:**

Doanh nghiệp được miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định tại Điều 16 Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu số 45/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005 và Điều 16 Nghị định số 149/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

**+ Tiền thuế đất:**

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

- Đối với các khoản thu nhập khác: Công ty phải nộp thuế TNDN với thuế suất 22%.

**14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái**

Đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ vào cuối kỳ kế toán.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản trả trước người bán) có gốc ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính). Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/09/2014: 21.195 VND/USD.

Ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng VAS 10 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014 là không trọng yếu cho toàn bộ báo cáo.

**15 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 Công ty, 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.

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

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

**Bộ phận theo khu vực địa lý:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Một khu vực địa lý không bao gồm các hoạt động trong môi trường kinh tế có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt đáng kể. Một khu vực địa lý có thể là một quốc gia, hai hay nhiều quốc gia hoặc một, hai hay nhiều tỉnh, thành phố trong cả nước.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	30/09/2014	01/01/2014
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền	8.460.522.361	26.634.449.264
Tiền mặt	481.345.088	527.663.985
Tiền gửi ngân hàng	7.979.177.273	26.106.785.279
Các khoản tương đương tiền	20.000.000.000	18.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	20.000.000.000	18.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.460.522.361</b>	<b>44.634.449.264</b>
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Khách hàng trong nước	426.921.530	14.898.976.923
Công ty CP Sonadezi Long Thành		11.000.000.000
Công ty CP cấp nước Châu Đức		3.520.983.701
Phải thu khách hàng khác	426.921.530	377.993.222
<b>Cộng</b>	<b>426.921.530</b>	<b>14.898.976.923</b>
<b>3. Trả trước cho người bán</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Nhà cung cấp trong nước	3.701.725.312	3.613.759.844
Công ty CP Công trình Giao Thông ĐN	2.376.694.418	2.403.414.666
Trả trước cho người bán khác	1.325.030.894	1.210.345.178
<b>Cộng</b>	<b>3.701.725.312</b>	<b>3.613.759.844</b>
<b>4. Các khoản phải thu khác</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Ứng trước tiền bồi thường đất cho dân có đất trong vùng quy hoạch khu công nghiệp	13.756.633.666	13.756.633.666
Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai	10.999.818	2.184.389
Các khoản phải thu khác	9.941.119	225.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.777.574.603</b>	<b>13.983.818.055</b>
<b>5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Số dư đầu năm	(78.300.730)	(78.300.730)
Số dự phòng trong kỳ	-	-
Hoàn nhập	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>(78.300.730)</b>	<b>(78.300.730)</b>
<b>6. Hàng tồn kho</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí tư vấn giám sát dở dang	39.796.540	39.796.540
Chi phí xây dựng	-	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>39.796.540</b>	<b>39.796.540</b>
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>39.796.540</b>	<b>39.796.540</b>

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

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

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

## 7. Tài sản cố định hữu hình (chi tiết xem trang tiếp theo) .



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: VND

**7. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	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	512.984.698	3.410.663.779	1.769.230.460	48.939.736.416	540.188.097	78.923.065.917
<i>Mua trong kỳ</i>		-		34.300.000			34.300.000
Số dư cuối kỳ	23.750.262.467	512.984.698	3.410.663.779	1.803.530.460	48.939.736.416	540.188.097	78.957.365.917
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	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
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	1.378.061.541	33.754.608	266.735.286	71.037.032	1.586.690.622	13.299.426	3.349.578.515
Số dư cuối kỳ	8.474.666.585	256.592.694	2.068.680.900	1.355.010.318	10.324.667.406	421.979.240	22.901.597.143
<b>Giá trị còn lại</b>							
Số dư đầu năm	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
Số dư cuối kỳ	15.275.595.882	256.392.004	1.341.982.879	448.520.142	38.615.069.010	118.208.857	56.055.768.774

(\*): Đối với các công trình XDCC 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 VNĐ
- \* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 713.562.167 VNĐ
- \* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: không có
- \* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không phát sinh.
- \* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	5.471.259.780	5.471.259.780
Số dư cuối năm	5.471.259.780	5.471.259.780
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	3.703.143.718	3.703.143.718
<i>Khấu hao trong năm</i>	238.062.330	238.062.330
Số dư cuối năm	3.941.206.048	3.941.206.048
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	1.768.116.062	1.768.116.062
Số dư cuối năm	1.530.053.732	1.530.053.732

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND.

\* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có

09. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2014	01/01/2014
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án	1.300.980.168.783	942.226.744.365
<i>Dự án BOT - đường 768</i>	207.563.925.944	126.400.535.591
<i>Chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng</i>	161.919.504.994	114.743.239.483
<i>Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng</i>	931.496.737.845	701.082.969.291
<b>Cộng</b>	<b>1.300.980.168.783</b>	<b>942.226.744.365</b>

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

	30/09/2014		01/01/2014	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư dài hạn khác	-	45.018.125.000	-	45.018.125.000
Đầu tư cổ phiếu		45.018.125.000		45.018.125.000
- Cty CP Sonadezi Long Bình (*)	1.260.725	31.518.125.000	1.260.725	31.518.125.000
- Cty CP DV Sonadezi (**)	150.000	1.500.000.000	150.000	1.500.000.000
- Cty CP Cấp nước Châu Đức (***)	1.200.000	12.000.000.000	1.200.000	12.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>45.018.125.000</b>	<b>-</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.

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>11. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>		
Chi phí trả trước dài hạn	3.796.305.299	5.610.198.251		
Phí trùng tu bảo dưỡng đường Đồng Khởi	1.764.838.084	2.823.740.938		
Phí trùng tu bảo dưỡng đường NMN Thiện Tân	1.824.603.473	2.432.949.971		
Chi phí trả trước dài hạn khác	109.715.213	129.861.926		
Giá trị còn lại của các TSCĐ không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá	97.148.529	223.645.416		
<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>3.964.406.309</b>	<b>5.778.299.261</b>		
<b>12. Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>		
Nợ dài hạn đến hạn trả	15.119.800.000	12.857.200.000		
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (*)	11.785.800.000	12.857.200.000		
Vay Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	3.334.000.000	-		
<b>Cộng</b>	<b>15.119.800.000</b>	<b>12.857.200.000</b>		
<b>13. Phải trả người bán</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>		
Nhà cung cấp trong nước	88.502.229.999	62.305.802.156		
Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư HCD	24.381.355.554	45.503.482.848		
Phải trả người bán khác	64.120.874.445	16.802.319.308		
<b>Cộng</b>	<b>88.502.229.999</b>	<b>62.305.802.156</b>		
<b>14. Người mua trả tiền trước</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>		
Khách hàng trong nước	237.208.720	-		
<b>Cộng</b>	<b>237.208.720</b>	<b>-</b>		
<b>15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
<b>Diễn giải</b>	<b>Số phải nộp tại 01/01/2014</b>	<b>Số thuế phải nộp PS trong kỳ</b>	<b>Số thuế đã nộp trong kỳ</b>	<b>Số phải nộp tại 30/09/2014</b>
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	22.835.749.275	26.887.106.248	(4.051.356.973)
Thuế tiêu thụ đặc biệt	137.612.102	219.521.252	330.741.685	26.391.669
Thuế thu nhập doanh nghiệp (**)	(39.642.128)	9.016.237.001	278.928.939	8.697.665.934
Thuế thu nhập cá nhân	56.419.300	722.985.548	222.134.713	557.270.135
Các loại thuế khác (***)		45.440.470	95.210.393	(49.769.923)
<b>Cộng</b>	<b>154.389.274</b>	<b>32.794.493.076</b>	<b>27.814.121.978</b>	<b>5.180.200.842</b>
(*) Thuế GTGT đã nộp ở chi nhánh				3.982.468.402
(*) Thuế GTGT nộp thừa				68.888.571
(**) Thuế TNDN nộp thừa	39.642.128			
(***) Thuế sử dụng đất PNN đã nộp cho kỳ 2014				49.769.923
<b>Tổng số thuế phải nộp</b>	<b>194.031.402</b>			<b>9.281.327.738</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Chi phí phải trả	30/09/2014	01/01/2014
Trích trước giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN Châu Đức giai đoạn 1A (200ha)	344.533.590.952	191.715.896.516
Chi phí phải trả khác	-	105.000.000
<b>Cộng</b>	<b>344.533.590.952</b>	<b>191.820.896.516</b>

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

17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	30/09/2014	01/01/2014
Bảo hiểm xã hội	5.590.612	269.260
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.151.556.190	1.115.477.714
<i>Bộ phận thực hiện bồi thường GPMB</i>	<i>549.663.089</i>	<i>396.767.241</i>
<i>Cổ tức 2010 còn phải trả cổ đông Cty</i>	<i>387.149.501</i>	<i>559.233.641</i>
<i>Cổ tức 2013 phải trả cổ đông Cty</i>	<i>7.087.702.000</i>	-
<i>Phải trả khác</i>	<i>127.041.600</i>	<i>159.476.832</i>
<b>Cộng</b>	<b>8.157.146.802</b>	<b>1.115.746.974</b>

18. Vay và nợ dài hạn	30/09/2014	01/01/2014
Vay dài hạn	201.938.363.183	88.599.533.189
<i>Vay Ngân hàng TMCP ĐT &amp; PT Việt Nam - Chi nhánh ĐN</i>	<i>60.000.000.000</i>	-
<i>Vay Ngân hàng TMCP ĐT &amp; PT Việt Nam - Chi nhánh ĐN</i>	<i>55.152.763.183</i>	-
<i>Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (*)</i>	<i>86.785.600.000</i>	<i>88.599.533.189</i>
<b>Cộng</b>	<b>201.938.363.183</b>	<b>88.599.533.189</b>

(\*) Vay dài hạn của Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai theo HĐ cho vay tín dụng đầu tư phát triển số 53/2011/HĐTD-TĐ ngày 18 tháng 08 năm 2011. Hạn mức vay 70 tỷ, lãi suất 10,20%. Số dư đến ngày 30/09/2014 là 60.000.000.000 VNĐ

(\*) 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-TĐ ngày 02 tháng 05 năm 2013. Hạn mức vay 40 tỷ, lãi suất 10,20%/năm. Số dư đến ngày 30/09/2014 là 38.571.400.000 VNĐ

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.

11/01/2014  
 DN  
 01  
 N. A  
 10/11

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
HD 11/2014/HD	10 năm	Lãi suất 10,2%/năm trong 6 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất vay bằng bình quân lãi tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của 04 ngân hàng (BIDV, Vietinbank, YCB, Agribank) + 3%/năm.	58.486.763.183	HD thế chấp TS hình thành trong tương lai: trạm thu phí số 1 & 3 trên đường 768.

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
HD 02/2012/HĐTĐ-KCN.CĐ	60 tháng	Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất của lần giải ngân đầu tiên là 10% (19/5/2014)	60.000.000.000	HD thế chấp TS hình thành trong tương lai: dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức (giai đoạn 1)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013</b>							
Số dư đầu kỳ (01/01/2013)	700.000.000.000	5.484.250.000	6.797.406.378	6.797.406.378	6.797.406.378	9.016.675.000	734.893.144.134
Lợi nhuận 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)
<b>Số dư cuối kỳ (30/06/2013)</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>5.484.250.000</b>	<b>7.031.485.378</b>	<b>7.031.485.378</b>	<b>7.031.485.378</b>	<b>22.448.769.128</b>	<b>749.027.475.262</b>
<b>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014</b>							
Số dư đầu kỳ (01/01/2014)	700.000.000.000	5.484.250.000	7.031.485.378	7.031.485.378	7.031.485.378	39.451.967.645	766.030.673.779
Lợi nhuận trong kỳ						52.563.480.638	52.563.480.638
Trích lập các quỹ			1.591.988.000	1.591.988.000	1.591.988.000	(9.551.928.000)	(4.775.964.000)
Chia cổ tức năm nay						(28.000.000.000)	(28.000.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ (30/06/2014)</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>5.484.250.000</b>	<b>8.623.473.378</b>	<b>8.623.473.378</b>	<b>8.623.473.378</b>	<b>54.463.520.283</b>	<b>785.818.190.417</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)	Tỷ lệ vốn góp	30/09/2014	30/09/2013
<b>b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>30/09/2013</b>
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	93.800.000.000
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	305.165.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		<b>01/01/2014- 30/09/2014</b>	<b>01/01/2013- 30/09/2013</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		700.000.000.000	700.000.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>		700.000.000.000	700.000.000.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>		700.000.000.000	700.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		28.000.000.000	-
<b>d. Cổ phiếu</b>		<b>30/09/2014</b>	<b>30/09/2013</b>
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		70.000.000	70.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		70.000.000	70.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		70.000.000	70.000.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>		10.000	10.000
<b>e. Các quỹ của doanh nghiệp</b>		<b>30/09/2014</b>	<b>30/09/2013</b>
Quỹ đầu tư phát triển		8.623.473.378	7.031.485.378
Quỹ dự phòng tài chính		8.623.473.378	7.031.485.378
Quỹ khác thuộc nguồn vốn hữu sở hữu		8.623.473.378	7.031.485.378
<b>Cộng</b>		<b>25.870.420.134</b>	<b>21.094.456.134</b>

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

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

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

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

	01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013
<b>20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu dịch vụ tư vấn giám sát	10.313.791	325.489.711
Doanh thu cho thuê đất và mặt bằng	206.477.673.088	45.158.054.800
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	1.359.469.575	1.130.318.898
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	20.028.018.000	13.961.277.000
<b>Cộng</b>	<b>227.875.474.454</b>	<b>60.575.140.409</b>
<b>21. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Thuế tiêu thụ đặc biệt (hoạt động DV tập golf)	219.521.252	105.060.536
<b>Cộng</b>	<b>219.521.252</b>	<b>105.060.536</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013
<b>22. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn giám sát	10.313.791	325.489.711
Doanh thu thuần cho thuê đất và mặt bằng	206.477.673.088	45.158.054.800
Doanh thu thuần hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	1.139.948.323	1.025.258.362
Doanh thu thuần kinh doanh thu phí đường bộ	20.028.018.000	13.961.277.000
<b>Cộng</b>	<b>227.655.953.202</b>	<b>60.470.079.873</b>
<b>23. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của dịch vụ tư vấn		25.000.000
Giá vốn cho thuê đất KCN	152.817.694.436	32.952.598.770
Giá vốn kinh doanh Khu DVTT	2.867.050.953	1.621.813.632
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	6.377.171.417	6.151.313.650
<b>Cộng</b>	<b>162.061.916.806</b>	<b>40.750.726.052</b>
<b>24. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.018.276.484	507.316.739
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.269.305.000	2.143.232.500
Lãi chênh lệch tỷ giá	44.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.287.625.484</b>	<b>2.650.549.239</b>
<b>25. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	4.279.293.833	4.706.825.839
Chi phí đồ dùng văn phòng	191.473.042	97.511.578
Chi phí khấu hao TSCĐ	600.608.898	612.176.137
Thuế, phí, lệ phí	84.666.886	21.136.719
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.417.470.034	1.414.123.444
Chi phí bằng tiền khác	665.202.149	651.277.987
<b>Cộng</b>	<b>7.238.714.842</b>	<b>7.503.051.704</b>
<b>26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>61.579.717.639</b>	<b>14.854.547.993</b>
Lợi nhuận trước thuế của đơn vị	61.579.717.639	14.854.547.993
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>		
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.269.305.000)	(2.143.232.500)
<b>3. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (1+2)</b>	<b>59.310.412.639</b>	<b>12.711.315.493</b>
<b>4. Thu nhập được miễn thuế</b>	<b>3.363.895.324</b>	<b>15.336.787.855</b>
<b>5. Thu nhập tính thuế (3-4)</b>	<b>55.946.517.315</b>	<b>(2.625.472.362)</b>
<b>6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>9.984.471.356</b>	<b>17.979.865</b>
<b>7. Thuế TNDN được giảm</b>	<b>(968.234.355)</b>	<b>-</b>
<b>8. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>9.016.237.001</b>	<b>17.979.865</b>
<b>26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	52.563.480.638	14.836.568.128
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	52.563.480.638	14.836.568.128
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	70.000.000	70.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>751</b>	<b>212</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

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

	01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	814.696.002	964.918.134

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ Phải thu (Phải trả)
Tổng cty Phát triển KCN	Cổ đồng góp vốn	Cho thuê đất KCN	219.035.762.095	
Tổng cty Phát triển KCN	Cổ đồng góp vốn	Thuê văn phòng	636.387.999	(7.126.520)
		Cho thuê đất KCN và phí quản lý CSHT KCN	2.878.040.662	
Cty CP Sonadezi Long Thành	Cổ đồng góp vốn	Phí quản lý CSHT KCN	85.907.360	
Cty CP Sonadezi An Bình	Cổ đồng góp vốn	Tư vấn giám sát	11.345.170	-
"	"	Thi công XD CSHT KCN-ĐT Châu Đức	15.641.736.593	(12.493.002.413)
"	"	TC xây dựng các công trình DA BOT	23.578.639.224	(11.634.126.075)
		Phí quản lý CSHT KCN	688.833.200	-
Cty CP Sonadezi Long Bình	Cổ đồng góp vốn	Cổ tức được nhận	2.269.305.000	-
"	Nhận vốn góp	Nợ vay	6.043.266.811	(98.571.400.000)
Quy Đầu tư Phát triển	Cổ đồng góp vốn	Trả nợ gốc	7.857.200.000	-
"	"	Trả lãi vay	7.577.492.000	-

**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 30/09/2014, 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 từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh thu phí đường bộ	20.028.018.000	6.377.171.417	13.650.846.583
Bộ phận dịch vụ tư vấn giám sát	10.313.791	-	10.313.791
Bộ phận cho thuê đất và mặt bằng	206.477.673.088	152.817.694.436	53.659.978.652
Bộ phận kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao	- 1.139.948.323	2.867.050.953	(1.727.102.630)
<b>Cộng</b>	<b>227.655.953.202</b>	<b>162.061.916.806</b>	<b>65.594.036.396</b>

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến 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>

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

Tại ngày 30/09/2014, 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 từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Biên Hòa	20.028.018.000	6.377.171.417	13.650.846.583
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Châu Đức	207.627.935.202	155.684.745.389	51.943.189.813
<b>Cộng</b>	<b>227.655.953.202</b>	<b>162.061.916.806</b>	<b>65.594.036.396</b>

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến 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>

**4. Giải trình kết quả kinh doanh**

(Xem trang tiếp theo)

11/11/14

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

**4. Giải trình kết quả kinh doanh quý 3/2014**

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3/2014 đạt 42.705.765.962 đồng, tăng 39.767.241.745 đồng, tương ứng tăng 1.353% so cùng kỳ năm trước là do các yếu tố chủ yếu sau:

- Doanh thu quý 3 năm nay là 206.340.131.987 đồng tăng 200.132.929.198 đồng hay tăng 32 lần so với doanh thu cùng kỳ năm 2013. Tương ứng giá vốn tăng 54 lần so quý 3 năm trước.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính quý này giảm 77% so cùng kỳ năm 2013
- Chi phí quản lý doanh nghiệp quý 3/2014 là 2.232.074.024 đồng giảm 18% so với quý 3/2013.

*Bảng tóm tắt chỉ tiêu ảnh hưởng kết quả kinh doanh quý 3 năm 2014 so cùng kỳ năm 2013:*

Chỉ tiêu	Quý 3		Biến động	
	Năm 2014	Năm 2013	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	206.340.131.987	6.207.202.789	200.132.929.198	3224%
Giá vốn hàng bán	153.110.947.228	2.769.165.503	150.341.781.725	5429%
Lợi nhuận gộp	53.229.184.759	3.438.037.286	49.791.147.473	1448%
Doanh thu hoạt động tài chính	506.701.767	2.215.166.321	(1.708.464.554)	-77%
Chi phí tài chính	5.458.490		5.458.490	
Chi phí bán hàng	55.280.000	5.821.000	49.459.000	850%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.232.074.012	2.714.258.390	(482.184.378)	-18%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	51.443.074.024	2.933.124.217	48.509.949.807	1654%
Thu nhập khác	0	5.400.000	(5.400.000)	-100%
Lợi nhuận khác	0	5.400.000	(5.400.000)	-100%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.443.074.024	2.938.524.217	48.504.549.807	1651%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.737.308.062	0	8.737.308.062	
Lợi nhuận sau thuế TNDN	42.705.765.962	2.938.524.217	39.767.241.745	1353%

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

Người lập biểu



**ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG**

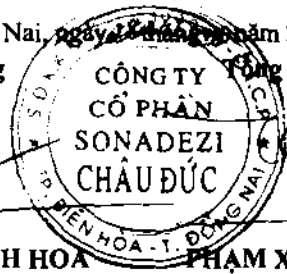
Đồng Nai, ngày 2 tháng 10 năm 2014

Kế toán trưởng



**NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA**

Tổng Giám đốc



**PHẠM XUÂN BÁCH**