



RSM DTL Auditing
Connected for Success

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI
LONG THÀNH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 201



RSM DTL Auditing
Connected for Success

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI
LONG THÀNH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2013	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 38

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 ngày 18 tháng 8 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 vào ngày 25 tháng 9 năm 2013.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 VND.

2. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh	Ghi chú
Ông Phan Đình Thám	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	
Ông Lưu Phước Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/4/2013
Ông Nguyễn Văn Thắng	Thành viên	
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên	
Ông Đỗ Xuân Tâm	Thành viên	

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Bà Lê Thị Lệ Hằng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Thủy	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho các năm tài chính tiếp theo của Công ty.

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Long Thành, ngày 27 tháng 03 năm 2014. Nguyễn Văn Tuấn

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN TUẤN





Số: 14.111/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 01 năm 2014 từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực 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 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 phải 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, 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. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL

KT.TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TÀNG QUỐC THẮNG

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0075-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN

LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1191-2013-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		401.909.061.384	524.626.149.154
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	120.248.844.751	176.914.855.173
1. Tiền	111		18.248.844.751	14.414.855.173
2. Các khoản tương đương tiền	112		102.000.000.000	162.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	149.500.000.000	203.000.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		149.500.000.000	203.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.3	38.642.339.159	49.489.278.072
1. Phải thu khách hàng	131		23.586.219.895	26.029.586.845
2. Trả trước cho người bán	132		4.476.463.004	20.154.439.929
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		12.063.714.928	3.369.830.321
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1.484.058.668)	(64.579.023)
IV. Hàng tồn kho	140	5.4	85.159.102.651	91.112.545.354
1. Hàng tồn kho	141		85.159.102.651	91.112.545.354
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.358.774.823	4.109.470.555
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	580.744.332	811.773.651
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.060.096.730	3.196.070.873
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		607.910.761	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		110.023.000	101.626.031

(Phần tiếp theo trang 06)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		741.359.349.976	561.202.697.695
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.806.000.000	8.860.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.6	15.806.000.000	8.860.000.000
2. Vốn kinh doanh ở các 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		193.680.965.937	206.858.066.389
1. TSCĐ hữu hình	221	5.7	180.886.737.763	158.202.271.443
+ Nguyên giá	222		358.570.901.086	314.710.391.329
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(177.684.163.323)	(156.508.119.886)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.8	116.724.729	268.051.229
+ Nguyên giá	228		837.631.229	837.631.229
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(720.906.500)	(569.580.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.9	12.677.503.445	48.387.743.717
III. Bất động sản đầu tư	240	5.10	131.208.038.617	67.855.260.890
+ Nguyên giá	241		197.295.999.617	112.588.457.385
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(66.087.961.000)	(44.733.196.495)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	190.836.400.000	160.036.400.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.500.000.000	24.500.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		166.336.400.000	135.536.400.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		209.827.945.422	117.592.970.416
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	209.827.945.422	117.592.970.416
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.143.268.411.360	1.085.828.846.849

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		672.691.273.029	572.212.937.525
I. Nợ ngắn hạn	310		77.562.167.830	68.170.149.066
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	5.13	39.008.277.486	23.658.928.744
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	108.275.859	1.051.551.372
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	117.976.614	969.121.335
5. Phải trả người lao động	315	5.15	1.844.429.410	3.647.297.646
6. Chi phí phải trả	316		911.067.360	494.817.864
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	5.16	30.828.367.375	34.716.493.563
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.17	4.743.773.726	3.631.938.542
II. Nợ dài hạn	330		595.129.105.199	504.042.788.459
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.18	127.795.188.828	94.956.458.592
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.19	9.500.000.000	-
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	5.20	457.833.916.371	409.086.329.867
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		470.577.138.331	513.615.909.324
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.21	470.577.138.331	513.615.909.324
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.000.619.235	4.000.619.235
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(22.812.874.949)	(22.812.874.949)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		52.861.919.655	46.006.471.425
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		21.075.186.647	18.955.375.902
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		215.452.287.743	267.466.317.711
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		1.143.268.411.360	1.085.828.846.849

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Chỉ tiêu	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
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		-	-
+ USD		31.285,51	54.458,35
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Long Thành, ngày 27 tháng 01 năm 2014.

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHAN THÙY ĐOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC 

NGUYỄN VĂN TUẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	157.822.677.885	129.769.344.104
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	4.579.395.906	722.564.288
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	153.243.281.979	129.046.779.816
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	118.466.666.184	96.733.078.003
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.776.615.795	32.313.701.813
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	34.414.583.297	46.198.466.034
7. Chi phí tài chính	22	6.4	600.013.020	1.558.678.001
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	1.715.376.904	2.402.598.937
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	19.265.301.142	17.408.301.466
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		47.610.508.026	57.142.589.443
11. Thu nhập khác	31	6.7	2.005.762.073	2.071.775.403
12. Chi phí khác	32	6.8	1.784.620.014	2.018.643.865
13. Lợi nhuận khác	40		221.142.059	53.131.538
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		47.831.650.085	57.195.720.981
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	8.398.236.077	11.492.732.780
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	5.21	39.433.414.008	45.702.988.201
18. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phần	70		2.168	2.512

Long Thành, ngày 27 tháng 01 năm 2014.

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHAN THÙY ĐOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		47.881.650.085	57.195.720.981
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		34.601.898.760	24.508.588.207
Các khoản dự phòng	03		1.419.479.645	64.579.023
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	707.958
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(34.299.771.592)	(43.780.501.005)
Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		49.603.256.898	37.989.095.164
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(592.535.985)	20.195.587.531
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.953.442.703	(6.515.929.117)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay)	11		41.524.976.063	98.013.006.095
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(84.240.321.921)	(9.599.084.103)
Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(9.920.188.533)	(18.334.755.411)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		3.152.093.125	11.616.359.800
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(5.679.647.160)	(4.940.004.596)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(198.924.810)	128.424.275.363
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các	21		(86.691.007.204)	(90.183.027.449)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các	22		13.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các	23		(139.500.000.000)	(351.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		193.000.000.000	398.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(30.800.000.000)	-
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		30.752.252.501	42.669.527.005
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(33.224.845.612)	(513.500.444)

(Phần tiếp theo trang 11)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		10.000.000.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(500.000.000)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(32.742.240.000)	(14.571.685.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài	40		(23.242.240.000)	(14.571.685.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(56.666.010.422)	113.339.089.919
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		176.914.855.173	63.576.473.212
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		-	(707.958)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		120.248.844.751	176.914.855.173

Long Thành, ngày 27 tháng 01 năm 2014.

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHAN THÙY ĐOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 ngày 18 tháng 8 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 vào ngày 25 tháng 9 năm 2013.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 VND.

Đơn vị trực thuộc tính đến 31/12/2013 gồm: Sản giao dịch bất động sản Sonadezi Long Thành và Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sản giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản.
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- Tái chế phế liệu.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Thu gom rác thải độc hại.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị.
- Thu gom rác thải không độc hại.
- Xây dựng nhà các loại.
- Phá dỡ.
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác.
- Đại lý du lịch.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng.
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Xây dựng công trình công ích.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Điều hành tua du lịch.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản kỳ cược, kỳ quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển thành tiền.

4.3 Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.4 Hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

4.5 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí kinh doanh đất và các khoản chi phí trả trước dài hạn về kinh doanh nhà, đất trong khu công nghiệp và được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- Chi phí công cụ dụng cụ;
- Chi phí trả trước dự án Sonadezi Châu Đức;
- Chi phí đền bù đất khu công nghiệp Long Thành;

4.6 Tài sản cố định

Trong năm 2013, Công ty đã kết chuyển tài sản cố định sang công cụ dụng cụ theo hướng dẫn của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính. Các công cụ dụng cụ được ghi nhận theo giá trị còn lại và phân bổ vào chi phí không quá 03 năm.

4.6.1 Tài sản cố định hữu hình

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
+ Máy móc thiết bị	03 – 12 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 07 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04 năm
+ Tài sản cố định khác	04 năm

4.6.2 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính, cụ thể như sau:

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm kế toán không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

Phần mềm máy vi tính	05 năm
----------------------	--------

4.7 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.8 Bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 15 năm
------------------------	-------------

Khi thanh lý bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.9 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.
 - + Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

- + Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn: Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

4.10 Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Chi phí đầu tư Khu công nghiệp Long Thành trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước. Chi phí đầu tư được trích trước căn cứ vào diện tích đất cho thuê với đơn giá tạm tính là 158.341 VND/m² và được điều chỉnh phù hợp với chi phí đầu tư phát sinh thực tế.
- Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

4.11 Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận và trình bày cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

- Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: các quỹ được trích lập theo quyết định của Đại hội Đồng cổ đông.

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.12 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu 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 hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

- Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Doanh thu từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

4.13 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.14 Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp

- + Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 25%.
- + Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại: chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- + Ưu đãi, miễn giảm thuế:
 - Đối với thu nhập từ đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo. Năm 2004 là năm đầu tiên Công ty kinh doanh có lãi.
 - Đối với hoạt động xử lý nước thải: Đến hết năm 2006, Công ty đã hết thời gian miễn thuế theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, giảm 50% trong 9 năm kể từ năm 2007 theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.
 - Đối với hoạt động dịch vụ cho thuê tài sản trong Khu công nghiệp: Công ty đã hết thời gian miễn thuế theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, giảm 50% trong 6 năm kể từ năm 2007 theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.

- Thuế giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

+ Dịch vụ nước cấp	5%
+ Dịch vụ nước thải	10%
+ Dịch vụ cho thuê	10%
+ Các dịch vụ khác	10%

- Các loại thuế khác: Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.15 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	28.470.768	46.468.945
Tiền gửi ngân hàng	18.220.373.983	14.368.386.228
Các khoản tương đương tiền	102.000.000.000	162.500.000.000
Tổng cộng	120.248.844.751	176.914.855.173

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn lớn hơn 3 tháng.

Trong đó, các khoản tiền gửi các bên liên quan chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Quỹ Đầu tư phát triển Đồng Nai – xem thêm mục 8	50.000.000.000	50.000.000.000

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	23.586.219.895	26.029.586.845
Trả trước cho người bán	4.476.463.004	20.154.439.929
Các khoản phải thu khác	12.063.714.928	3.369.830.321
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	40.126.397.827	49.553.857.095
Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.484.058.668)	(64.579.023)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	38.642.339.159	49.489.278.072

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Các khoản phải thu khách hàng được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tiền cho thuê đất thô	127.904.070	49.172.756
Phải thu tiền phí quản lý	1.356.633.663	615.395.456
Phải thu tiền cho thuê nhà xưởng	2.808.303.248	1.314.768.683
Phải thu tiền nước	1.424.591.285	2.258.139.751
Phải thu phí xử lý nước thải	1.093.902.969	1.505.375.899
Phải thu tiền kinh doanh nhà, đất nền	16.774.884.660	20.286.734.300
Cộng	23.586.219.895	26.029.586.845

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Trong đó, khoản phải thu các bên liên quan chi tiết như sau – xem thêm mục 8:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Sonadezi An Bình	-	1.641.465
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	4.143.979.308	15.453.585
Cộng	4.143.979.308	17.095.050

Trong khoản trả trước cho người bán, khoản trả trước cho các bên liên quan chi tiết như sau – xem thêm mục 8:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	-	8.168.272.038
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	-	462.854.786
Cộng	-	8.631.126.824

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu về tiền lãi ngân hàng dự thu	6.006.416.000	2.038.806.000
- Trong đó, khoản tiền lãi dự thu của Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai – xem thêm mục 8.	420.000.000	772.500.000
Phải thu về lãi cổ tức	375.000.000	1.145.000.000
Trong đó:		
- Cổ tức dự thu của CTCP Dịch Vụ Sonadezi – xem thêm mục 8.	375.000.000	375.000.000
- Cổ tức dự thu của CTCP Sonadezi An Bình	-	770.000.000
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp	159.006.980	176.991.620
Khác	5.523.291.948	9.032.701
Cộng	12.063.714.928	3.369.830.321

5.4. Hàng tồn kho

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ	82.725.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	81.179.549.394	81.208.104.425
Thành phẩm	3.896.828.257	9.904.440.929
Cộng giá gốc hàng tồn kho	85.159.102.651	91.112.545.354
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	85.159.102.651	91.112.545.354

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

5.5. Chi phí trả trước ngắn hạn

		VND
	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	54.323.545	152.889.563
Chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành	108.069.990	-
Chi phí quản lý	115.200.000	307.310.950
Chi phí kinh doanh nhà	303.150.797	331.643.359
Chi phí kinh doanh nhà xưởng KCN Long Thành	-	19.929.779
Tổng cộng	580.744.332	811.773.651

5.6. Phải thu dài hạn khách hàng

Đây là khoản phải thu tiền kinh doanh nhà Trảng Bom.

(Phần tiếp theo ở trang 21)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	299.369.466.073	8.774.560.131	2.522.005.636	3.669.805.440	374.554.049	314.710.391.329
Mua trong năm	-	582.073.436	-	201.034.000	-	783.107.436
Đầu tư XDCB hoàn thành	43.966.826.933	-	-	-	-	43.966.826.933
Tăng khác	1.169.557.863	-	-	6.000.000	-	1.175.557.863
Thanh lý, nhượng bán	(184.224.570)	-	-	(36.944.250)	-	(221.168.820)
Giảm khác	(110.022.447)	(165.636.818)	(27.701.090)	(1.469.608.300)	(70.845.000)	(1.843.813.655)
Số dư cuối năm	344.211.603.852	9.190.996.749	2.494.304.546	2.370.286.890	303.709.049	358.570.901.086
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	147.848.100.266	3.376.744.445	2.105.574.001	2.803.147.125	374.554.049	156.508.119.886
Khấu hao trong năm	21.692.532.898	861.019.000	104.108.000	227.596.143	-	22.885.256.041
Thanh lý, nhượng bán	(36.844.914)	-	-	(18.985.240)	-	(55.830.154)
Giảm khác	(57.394.727)	(136.362.068)	(20.772.000)	(1.368.008.655)	(70.845.000)	(1.653.382.450)
Số dư cuối năm	169.446.393.523	4.101.401.377	2.188.910.001	1.643.749.373	303.709.049	177.684.163.323
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	151.521.365.807	5.397.815.686	416.431.635	866.658.315	-	158.202.271.443
Tại ngày cuối năm	174.765.210.329	5.089.595.372	305.394.545	726.537.517	-	180.886.737.763

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 14.958.371.226 đồng.

Công ty thực hiện điều chỉnh giảm nguyên giá các tài sản cố định có giá trị dưới 30.000.000 đồng sang tài khoản chi phí trả trước để phân bổ theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	837.631.229
Số dư cuối năm	837.631.229
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	569.580.000
Khấu hao trong năm	151.326.500
Số dư cuối năm	720.906.500
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	268.051.229
Tại ngày cuối năm	116.724.729

5.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Hạng mục	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	11.463.413.945	5.801.063.266
Hạng mục xây dựng khu tái định cư Tam An – Bò Sửa	-	1.967.200.051
Hạng mục xây dựng khu dân cư	390.907.272	264.543.636
Hạng mục xây dựng nhà xưởng cho thuê	182.596.098	39.732.279.384
Công trình trạm xăng KCNLT	9.690.000	-
Hạng mục KCN Long Phước	8.238.750	-
Hạng mục khu du lịch sinh thái Tam An	622.657.380	622.657.380
Tổng cộng	12.677.503.445	48.387.743.717

(Phần tiếp theo ở trang 23)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	112.588.457.385
Tăng trong năm	87.750.725.111
Giảm trong năm	(3.043.182.879)
Số dư cuối năm	197.295.999.617
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	44.733.196.495
Tăng trong năm	24.397.947.384
Giảm khác	(3.043.182.879)
Số dư cuối năm	66.087.961.000
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	67.855.260.890
Tại ngày cuối năm	131.208.038.617

5.11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		VND
	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	24.500.000.000	24.500.000.000
Đầu tư dài hạn khác	166.336.400.000	135.536.400.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	190.836.400.000	160.036.400.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	190.836.400.000	160.036.400.000

Đầu tư vào cổ phiếu công ty liên kết được chi tiết như sau:

			VND
		Cuối năm	Đầu năm
	Số lượng	Giá trị	Số lượng
			Giá trị
Cổ phiếu Công ty CP Sonadezi An Bình	700.000	24.500.000.000	700.000
			24.500.000.000

(Phần tiếp theo ở trang 24)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Cổ phiếu Công ty CP dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000	250.000	2.500.000.000
Cổ phiếu Công ty CP Sonadezi Châu Đức	10.080.000	100.800.000.000	7.000.000	70.000.000.000
Cổ phiếu Công ty CP Sonadezi Long Bình	2.521.456	63.036.400.000	2.521.456	63.036.400.000
Cộng	12.851.456	166.336.400.000	9.771.456	135.536.400.000

Lý do thay đổi khoản đầu tư dài hạn vào Công ty CP Sonadezi Châu Đức:

- Về số lượng: tăng 3,08 triệu cổ phiếu do đầu tư thêm.
- Về giá trị: tăng 30.800.000.000 đồng do mua thêm 3.080 cổ phiếu.

5.12. Chi phí trả trước dài hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí trả trước kinh doanh nhà	404.093.619	916.501.619
Chi phí trả trước kinh doanh đất	15.693.439.123	10.712.283.930
Chi phí trả trước đền bù đất	18.004.654.539	18.454.770.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	287.069.107	225.922.966
Dự án cây xăng đầu cổng	1.548.138	1.548.138
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	174.192.046.840	87.018.656.320
Dự án Long Phước	23.441.528	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.221.652.528	263.286.904
Tổng cộng	209.827.945.422	117.592.970.416

5.13. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	39.008.277.486	23.658.928.744
Người mua trả tiền trước	108.275.859	1.051.551.372
Tổng cộng	39.116.553.345	24.710.480.116

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

(Phần tiếp theo ở trang 25)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Trong đó, khoản phải trả các bên liên quan được chi tiết như sau – xem thêm mục 8:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Sonadezi An Bình	1.102.493.508	12.100.810.695
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	3.590.079.025	18.261.100
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	11.000.000.000	-
Công ty CP thi công xây dựng công trình giao thông Đồng Nai	11.151.597.373	1.805.516.611
Công ty CP đầu tư và xây dựng vật liệu Đồng Nai	3.000.000.000	-
Công ty xây dựng Đồng Nai	-	3.126.538.000
Tổng cộng	29.844.169.906	17.051.126.406
5.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	932.026.335
Thuế thu nhập cá nhân	117.976.614	37.095.000
Tổng cộng	117.976.614	969.121.335
5.15. Phải trả người lao động		
Là khoản lương và thưởng năm 2013 còn phải trả cho người lao động.		
5.16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	-	128.465.940
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	14.622.728	172.935
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26.910.782.577	24.304.477.343
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.182.842.708	3.614.967.516
Cổ tức phải trả	85.995.000	84.615.000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	78.000.000	5.329.002.364
Phải trả ký quỹ bảo lãnh	1.538.409.362	1.193.696.660
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.715.000	61.095.805
Tổng cộng	30.828.367.375	34.716.493.563
5.17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		
	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	3.631.938.542	3.874.968.739
Trích lập trong năm	5.941.388.466	3.433.623.888
Sử dụng trong năm	(4.829.553.282)	(3.676.654.085)
Số dư cuối năm	4.743.773.726	3.631.938.542

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

5.18. Phải trả dài hạn khác

		VND
	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí đầu tư cho kinh doanh đất (*)	112.491.835.513	81.887.229.332
Nhận đặt cọc giữ đất	-	437.430.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà	273.600.000	601.920.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	15.029.753.315	12.029.879.260
Tổng cộng	127.795.188.828	94.956.458.592

(*) Đây là khoản trích trước giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước với đơn giá là giá tạm tính cộng với phần giá trị điều chỉnh phù hợp với chi phí đầu tư phát sinh thực tế.

5.19. Vay và nợ dài hạn

Đây là khoản vay của Quỹ Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam theo hợp đồng vay số 01-13/TDĐT-QMT/LT ngày 31 tháng 5 năm 2013 với hạn mức là 14.000.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng bảo lãnh của ngân hàng và chịu lãi suất cố định là 5,4%/năm trong suốt thời gian vay.

5.20. Doanh thu chưa thực hiện

Đây là khoản doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện.

(Phần tiếp theo ở trang 27)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

5.21. Vốn chủ sở hữu**5.21.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	37.311.514.496	16.666.293.310	250.733.712.919	485.899.265.011
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	45.702.988.201	45.702.988.201
Trích lập quỹ	-	-	-	8.694.956.929	2.289.082.592	(14.417.663.409)	(3.433.623.888)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(14.552.720.000)	(14.552.720.000)
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	46.006.471.425	18.955.375.902	267.466.317.711	513.615.909.324
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	39.433.414.008	39.433.414.008
Trích lập quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	6.855.448.230	2.285.149.410	(9.140.597.640)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.941.388.466)	(5.941.388.466)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(32.743.620.000)	(32.743.620.000)
Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước.	-	-	-	-	-	(43.621.837.870)	(43.621.837.870)
Giảm khác	-	-	-	-	(165.338.665)	-	(165.338.665)
Số dư cuối năm nay	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	52.861.919.655	21.075.186.647	215.452.287.743	470.577.138.331

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

5.21.2. Cổ phần

	Cuối năm	Đầu năm
▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
▪ Số lượng cổ phần đã bán ra	20.000.000	20.000.000
▪ Số lượng cổ phần được mua lại	(1.809.100)	(1.809.100)
▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành	18.190.900	18.190.900
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

5.21.3. Lãi cơ bản trên cổ phần

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	39.433.414.008	45.702.988.201
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	18.190.900	18.190.900
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	2.168	2.512

5.21.4. Phân phối lợi nhuận

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	267.466.317.711	250.733.712.919
Lợi nhuận sau thuế trong năm	39.433.414.008	45.702.988.201
Bổ sung vốn điều lệ	-	-
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	(6.855.448.230)	(8.694.956.929)
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(2.285.149.410)	(2.289.082.592)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(5.941.388.466)	(3.433.623.888)
Chia cổ tức	(32.743.620.000)	(14.552.720.000)
Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước.	(43.621.837.870)	-
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	215.452.287.743	267.466.317.711

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	41.161.315.755	35.497.532.092
Doanh thu kinh doanh nhà đất	18.266.742.213	14.682.895.676
Doanh thu kinh doanh nước	36.037.977.300	34.431.285.600
Doanh thu xử lý nước thải	27.726.373.939	24.180.330.687
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	34.588.268.678	20.893.300.049
Doanh thu khác	42.000.000	84.000.000
Hàng bán bị trả lại	(4.579.395.906)	(722.564.288)
Doanh thu thuần	153.243.281.979	129.046.779.816

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	25.499.889.805	21.445.360.863
Giá vốn kinh doanh nhà đất	8.842.450.177	7.682.921.099
Giá vốn dự án mới	3.773.497.900	2.391.542.880
Giá vốn kinh doanh nước	31.902.819.500	30.335.050.250
Giá vốn xử lý nước thải	24.170.161.486	20.951.739.009
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	24.268.346.780	13.811.535.081
Giá vốn khác	9.500.536	114.928.821
Tổng cộng	118.466.666.184	96.733.078.003

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28.827.634.301	37.110.986.902
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.431.145.200	7.165.895.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	649.158	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	155.154.638	1.921.584.132
Tổng cộng	34.414.583.297	46.198.466.034

6.4. Chi phí tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thanh toán	600.000.000	500.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	13.020	1.057.970.043
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	707.958
Tổng cộng	600.013.020	1.558.678.001

6.5. Chi phí bán hàng

Đây là các khoản chi phí dịch vụ mua ngoài

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	11.995.535.091	11.918.115.945
Chi phí vật liệu quản lý	1.200.049.541	1.148.579.541
Chi phí đồ dùng văn phòng	122.735.008	113.331.636
Chi phí khấu hao TSCĐ	679.342.510	1.013.718.207
Thuế, phí và lệ phí	28.703.088	41.089.756
Chi phí dự phòng	1.419.479.645	64.579.023
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.309.682.553	985.301.955
Chi phí bằng tiền khác	2.509.773.706	2.123.585.403
Tổng cộng	19.265.301.142	17.408.301.466

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

6.7. Thu nhập khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	1.542.578.382	428.267.501
Tiền điện cho thuê nhà xưởng	336.147.629	706.396.464
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	13.909.091	-
Thu nhập khác	113.126.971	937.111.438
Tổng cộng	2.005.762.073	2.071.775.403

6.8. Chi phí khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Phạt chậm nộp thuế	-	615.261.923
Chi phí san lấp nhà tạm Tam An	988.499.429	-
Tiền điện cho thuê nhà xưởng	351.852.681	-
Chi phí tăng thêm do xây dựng tài sản ngoài định mức	-	1.232.714.862
Chi phí khác	444.267.904	170.667.080
Tổng cộng	1.784.620.014	2.018.643.865

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	47.831.650.085	57.195.720.981
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	403.358.459	622.323.881
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(6.134.963.900)	(7.165.895.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	42.100.044.644	50.652.149.862
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	10.525.011.161	12.663.037.467
Thuế TNDN chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	(1.665.409.235)	(1.205.553.707)
Trừ thuế TNDN được miễn giảm theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007.	(461.365.850)	(693.195.741)
Tăng thuế TNDN từ kết luận của thanh tra tỉnh	-	825.673.015
Thuế TNDN được hoàn	-	(97.228.253)
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	8.398.236.077	11.492.732.780

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: chi phí không hợp lệ và các khoản cổ tức được chia.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.873.670.173	1.163.680.573
Chi phí nhân công	11.995.535.091	11.918.115.945
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.601.898.760	24.508.588.207
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.730.457.696	32.096.132.893
Chi phí khác bằng tiền	19.630.415.544	50.434.782.654
Tổng cộng	141.831.977.264	120.121.300.272

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (phí quản lý, quyền sử dụng đất, cho thuê mặt bằng, xử lý nước thải).
- Kinh doanh nhà, nền đất.
- Kinh doanh nước.
- Cho thuê nhà xưởng.
- Hoạt động khác.

(Phần tiếp theo ở trang 32)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	68.887.689.694	13.687.346.307	36.037.977.300	34.588.268.678	42.000.000	153.243.281.979
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	68.887.689.694	13.687.346.307	36.037.977.300	34.588.268.678	42.000.000	153.243.281.979
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	15.444.140.503	4.844.896.130	4.135.157.800	10.319.921.898	32.499.464	34.776.615.795
Chi phí bán hàng	315.686.410	548.419.280	165.148.515	685.930.229	192.470	1.715.376.904
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.395.776.759	2.591.708.879	4.175.736.390	4.007.758.010	94.321.104	19.265.301.142
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	34.414.583.297	34.414.583.297
Chi phí tài chính	-	-	-	-	600.013.020	600.013.020
Thu nhập khác	-	-	-	-	2.005.762.073	2.005.762.073
Chi phí khác	-	-	-	-	1.784.620.014	1.784.620.014
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.732.677.334	1.704.767.971	(205.727.105)	5.626.233.659	33.973.698.226	47.831.650.085
Chi phí thuế TNDN hiện hành						8.398.236.077
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						39.433.414.008
Chi phí mua sắm tài sản	59.448.895.284	4.887.236.658	-	38.464.008.111	-	102.800.140.053
Chi phí khấu hao	8.926.929.376	2.003.496.384	-	23.671.473.000	-	34.601.898.760

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	59.677.862.779	13.960.331.388	34.431.285.600	20.893.300.049	84.000.000	129.046.779.816
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	59.677.862.779	13.960.331.388	34.431.285.600	20.893.300.049	84.000.000	129.046.779.816
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	14.889.220.027	6.277.410.289	4.096.235.350	7.081.764.968	(30.928.821)	32.313.701.813
Chi phí bán hàng	1.279.595.279	347.749.434	107.937.758	667.053.137	263.329	2.402.598.937
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.047.554.805	1.882.549.520	4.643.055.984	2.817.459.764	17.681.393	17.408.301.466
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	46.198.466.034	46.198.466.034
Chi phí tài chính	-	-	-	-	1.558.678.001	1.558.678.001
Thu nhập khác	-	-	-	-	2.071.775.403	2.071.775.403
Chi phí khác	-	-	-	-	2.018.643.865	2.018.643.865
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.562.069.943	4.047.111.335	(654.758.392)	3.597.252.067	44.644.046.028	57.195.720.981
Chi phí thuế TNDN hiện hành						11.492.732.780
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						45.702.988.201
Chi phí mua sắm tài sản	40.689.368.799	847.126.847	154.665.836	46.613.984.190	377.329	88.305.523.001
Chi phí khấu hao	26.647.472.557	2.559.953.014	302.599.776	13.870.496.662	101.856.235	43.482.378.244

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực đại lý cần thiết phải thuyết minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Cổ đông sáng lập góp 5,66% vốn điều lệ
3. Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
4. Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
5. Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
6. Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
7. Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
8. Công ty TNHH MTV xây dựng cấp nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
9. Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
10. Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
11. Công ty cổ phần cảng Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
12. Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
13. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
14. Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
15. Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
16. Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
17. Công ty cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
18. Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư tài chính ngắn hạn – Xem mục 5.2.	50.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu – Xem thêm mục 5.3	4.143.979.308	17.095.050
Phải thu khác – Xem thêm mục 5.3	795.000.000	1.147.500.000
Trả trước người bán – Xem thêm mục 5.3	-	8.631.126.824
Phải trả người bán – Xem thêm mục 5.13	29.844.169.906	17.051.126.406

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

- Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Bán hàng	348.077.938	388.018.332
Mua hàng	137.855.177.437	80.847.371.366
Mua cổ phiếu	30.800.000.000	-
Lãi tiền gửi kỳ hạn	3.542.779.000	5.560.280.000
Lãi chiết khấu	155.154.638	1.921.584.132

- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	336.000.000	336.000.000
Lương Tổng Giám đốc	539.560.000	498.879.000
Lương các nhân viên quản lý chủ chốt khác	1.203.179.000	1.191.850.000
Tổng cộng	2.078.739.000	2.026.729.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m² theo hợp đồng thuê đất số 12HĐ/ĐĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê 160VND/m²/năm.

Ngày 31 tháng 10 năm 2012 Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp (Công ty mẹ) đã có Công văn số 937/PTKCN-QTTH kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét chỉ điều chỉnh tăng 15% sau 05 năm đối với các khu công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt giá đất và đã ký hợp đồng với Sở tài nguyên và Môi trường. Hiện tại, Công ty trích bổ sung tiền thuê đất 15% theo Công văn này, sung tiền thuê đất 15% theo Công văn này.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	883.211.592	883.211.592

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	1.065.693.331	883.211.592
Trên 1 năm đến 5 năm	4.062.773.323	4.062.773.323
Trên 5 năm	64.632.726.327	65.648.419.658
Tổng cộng	69.761.192.981	70.594.404.573

10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.15.

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	120.248.844.751	176.914.855.173
Phải thu khách hàng và phải thu khác	49.812.869.175	38.017.846.523
Đầu tư ngắn hạn	149.500.000.000	203.000.000.000
Đầu tư dài hạn	190.836.400.000	160.036.400.000
Tổng cộng	510.398.113.926	577.969.101.696
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	9.500.000.000	-
Phải trả người bán và phải trả khác	170.620.433.384	128.814.149.681
Chi phí phải trả	911.067.360	494.817.864
Tổng cộng	181.031.500.744	129.308.967.545

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

- Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty chưa thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ theo nguyên tệ của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
Đô la Mỹ (USD)	-	-	31.285,51	54.458,35

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lớn về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất. Đối với các khoản vay chịu lãi suất cố định, Công ty có khả năng sẽ phải chịu rủi ro về lãi suất từ các khoản vay này khi có sự biến động về lãi suất.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

▪ Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
31/12/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	42.825.244.556	127.795.188.828	170.620.433.384
Các khoản vay	-	9.500.000.000	9.500.000.000
Chi phí phải trả	911.067.360	--	911.067.360
01/01/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	33.857.691.089	94.956.458.592	128.814.149.681
Chi phí phải trả	494.817.864	-	494.817.864

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng này được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

			VND
31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	34.006.869.175	15.806.000.000	49.812.869.175
Các khoản đầu tư	149.500.000.000	190.836.400.000	340.336.400.000
01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	29.157.846.523	8.860.000.000	38.017.846.523
Các khoản đầu tư	203.000.000.000	160.036.400.000	363.036.400.000

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

12. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Công ty có thể thực hiện quyết toán lần 2 chi phí đầu tư Khu công nghiệp Long Thành vào năm 2014. Việc quyết toán này có thể ảnh hưởng đến đơn giá trích trước giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước – xem thêm mục 4.10 và 5.18.

13. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 27 tháng 01 năm 2014.

Long Thành, ngày 27 tháng 01 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

PHAN THÙY ĐOÀN

NGUYỄN VĂN TUẤN