



SONADEZI  
LONG THANH

ISO 9001:2008



BUREAU  
VERITAS

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: KCN Long Thành  
xã Tam An, huyện Long Thành  
tỉnh Đồng Nai - Việt Nam

Điện thoại: 0613514494/496

Fax: 0613.514492/499

Email: [longthanhiz@sonadezi.com.vn](mailto:longthanhiz@sonadezi.com.vn)

Website: <http://www.sonadezi.com.vn>

**BP. TÀI CHÍNH - KẾ TOÁN**

**MST: 3600 649539**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

**THÁNG 01/2014**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Đơn vị tính: đồng

| TÀI SẢN   | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | SỐ CUỐI KỲ             | SỐ ĐẦU NĂM             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1   | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=110+120+130+140+150) | <b>100</b> |             | <b>401,328,233,623</b> | <b>524,626,149,154</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>            | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>98,248,844,751</b>  | <b>176,914,855,173</b> |
| 1. Tiền   | 111        |             | 18,248,844,751         | 14,414,855,173         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                           | 112        |             | 80,000,000,000         | 162,500,000,000        |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>          | <b>120</b> |             | <b>171,500,000,000</b> | <b>203,000,000,000</b> |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                      | 121        | V.2         | 171,500,000,000        | 203,000,000,000        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)    | 129        |             |                        |                        |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>                          | <b>130</b> |             | <b>38,669,422,159</b>  | <b>49,489,278,072</b>  |
| 1. Phải thu của khách hàng                              | 131        | V.3         | 23,586,219,895         | 26,029,586,845         |
| 2. Trả trước cho người bán                              | 132        | V.4         | 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        | V.5         | 12,090,797,928         | 3,369,830,321          |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)               | 139        | V.6         | (1,484,058,668)        | (64,579,023)           |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                 | <b>140</b> |             | <b>85,159,102,651</b>  | <b>91,112,545,354</b>  |
| 1. Hàng tồn kho   | 141        | V.7         | 85,159,102,651         | 91,112,545,354         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                   | 149        |             | -                      |                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                         | <b>150</b> |             | <b>7,750,864,062</b>   | <b>4,109,470,555</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                           | 151        | V.8         | 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        |             |                        | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                | 158        |             | 110,023,000            | 101,626,031            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200=210+220+240+250+260)  | <b>200</b> |             | <b>741,362,349,976</b> | <b>561,202,697,695</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                    | <b>210</b> |             | <b>15,806,000,000</b>  | <b>8,860,000,000</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                      | 211        | V.9         | 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        |             |                        |                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                              | <b>220</b> |             | <b>193,683,965,937</b> | <b>206,858,066,389</b> |
| 1. TSCĐ hữu hình  | 221        | V.10        | 180,889,737,763        | 158,202,271,443        |
| - Nguyên giá  | 222        |             | 358,573,901,086        | 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        |             |                        |                        |



| 1   | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 3. TSCĐ vô hình                                     | 227        | V.11        | 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        | V.12        | 12,677,503,445           | 48,387,743,717           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>240</b> | <b>V.13</b> | <b>131,208,038,617</b>   | <b>67,855,260,890</b>    |
| - 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)         |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>       | <b>250</b> |             | <b>190,836,400,000</b>   | <b>160,036,400,000</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 251        |             |                          |                          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh          | 252        | V.14        | 24,500,000,000           | 24,500,000,000           |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                              | 258        | V.15        | 166,336,400,000          | 135,536,400,000          |
| 4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*) | 259        |             |                          |                          |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                      | <b>260</b> |             | <b>209,827,945,422</b>   | <b>117,592,970,416</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261        | V.16        | 209,827,945,422          | 117,592,970,416          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 262        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản dài hạn khác                             | 268        |             |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>              | <b>270</b> |             | <b>1,142,690,583,599</b> | <b>1,085,828,846,849</b> |

| 1   | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                    |            |             |                        |                        |
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)</b>                 | <b>300</b> |             | <b>629,290,962,107</b> | <b>572,212,937,525</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>78,153,694,778</b>  | <b>68,170,149,066</b>  |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        |             |                        |                        |
| 2. Phải trả cho người bán                           | 312        | V.17        | 39,011,277,486         | 23,658,928,744         |
| 3. Người mua trả tiền trước                         | 313        | V.18        | 108,275,859            | 1,051,551,372          |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 314        | V.19        | 387,253,562            | 969,121,335            |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        | V.20        | 1,843,679,410          | 3,647,297,646          |
| 6. Chi phí phải trả                                 | 316        | V.21        | 861,067,360            | 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        | V.22        | 31,198,367,375         | 34,716,493,563         |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 320        |             |                        |                        |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 321        | V.23        | 4,743,773,726          | 3,631,938,542          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>551,137,267,329</b> | <b>504,042,788,459</b> |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331        |             |                        |                        |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332        |             |                        |                        |
| 3. Phải trả dài hạn khác                            | 333        | V.24        | 83,803,350,958         | 94,956,458,592         |
| 4. Vay và nợ dài hạn                                | 334        |             | 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        | V.25        | 457,833,916,371        | 409,086,329,867        |
| 9. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ              | 339        |             |                        |                        |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)</b>              | <b>400</b> |             | <b>513,399,621,492</b> | <b>513,615,909,324</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | <b>V.26</b> | <b>513,399,621,492</b> | <b>513,615,909,324</b> |
| 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          |

| 1  | 2          | 3 | 4                        | 5                        |
|--|------------|---|--------------------------|--------------------------|
| 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 chưa phân phối             | 420        |   | 258,274,770,904          | 267,466,317,711          |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB                | 421        |   |                          |                          |
| 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp      | 422        |   |                          |                          |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>      | <b>430</b> |   | -                        | -                        |
| 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>1,142,690,583,599</b> | <b>1,085,828,846,849</b> |

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

| Chỉ tiêu                                       | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số 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                |             |            |            |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Trang

Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoan

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014.

Tổng giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
QUÝ IV NĂM 2013**

Đơn vị tính: đồng

| STT | CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Quý IV          |                | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|-----|---|-------|-------------|-----------------|----------------|------------------------------------|-----------------|
|     |   |       |             | Năm 2013        | Năm 2012       | Năm 2013                           | Năm 2012        |
| 1.  | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 37,091,654,414  | 34,789,781,078 | 157,822,677,885                    | 129,769,344,104 |
| 2.  | Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -               | 352,300,652    | 4,579,395,906                      | 722,564,288     |
| 3.  | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 37,091,654,414  | 34,437,480,426 | 153,243,281,979                    | 129,046,779,816 |
| 4.  | Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 31,204,054,042  | 22,379,937,375 | 118,466,666,184                    | 96,733,078,003  |
| 5.  | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 5,887,600,372   | 12,057,543,051 | 34,776,615,795                     | 32,313,701,813  |
| 6.  | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 6,255,818,257   | 11,316,975,902 | 34,441,666,297                     | 46,198,466,034  |
| 7.  | Chi phí tài chính                               | 22    |             | (10,500,000)    | 1,558,678,001  | 600,013,020                        | 1,558,678,001   |
|     | Trong đó: chi phí lãi vay                       | 23    |             |                 |                | -                                  |                 |
| 8.  | Chi phí bán hàng                                | 24    | VI.4        | 551,619,460     | 530,229,181    | 1,715,376,904                      | 2,402,598,937   |
| 9.  | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25    | VI.5        | 6,070,834,153   | 4,884,929,717  | 19,214,551,142                     | 17,408,301,466  |
| 10. | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 30    |             | 5,531,465,016   | 16,400,682,054 | 47,688,341,026                     | 57,142,589,443  |
| 11. | Thu nhập khác                                   | 31    | VI.6        | 56,268,784      | 746,598,365    | 2,005,762,073                      | 2,071,775,403   |
| 12. | Chi phí khác                                    | 32    | VI.7        | 1,441,139,068   | 524,197,639    | 1,784,620,014                      | 2,018,643,865   |
| 13. | Lợi nhuận khác                                  | 40    |             | (1,384,870,284) | 222,400,726    | 221,142,059                        | 53,131,538      |
| 14. | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               | 50    |             | 4,146,594,732   | 16,623,082,780 | 47,909,483,085                     | 57,195,720,981  |
| 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 51    |             | 1,994,823,566   | 2,053,531,627  | 9,275,423,786                      | 11,492,732,780  |
| 16. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại     | 52    |             | -               | -              | -                                  | -               |
| 17. | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp        | 60    |             | 2,151,771,166   | 14,569,551,153 | 38,634,059,299                     | 45,702,988,201  |
| 18. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu                        | 70    | VI.9        | 118             | 801            | 2,124                              | 2,512           |

11/01/2014

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014.

Người lập biểu



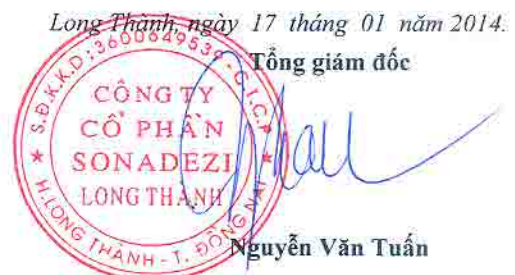
Nguyễn Thị Ngọc Trang

Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoàn

Tổng giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 QUÝ IV NĂM 2013

Đơn vị tính: đồng

| CHỈ TIÊU  | MÃ SỐ     | THUYẾT MINH | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                        |
|---|-----------|-------------|------------------------------------|------------------------|
|   |           |             | Năm 2013                           | Năm 2012               |
| 1   | 2         | 3           | 4                                  | 5                      |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                               |           |             |                                    |                        |
| 1. Lợi nhuận trước thuế   | 01        |             | 47,909,483,085                     | 57,195,720,981         |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:  |           |             |                                    |                        |
| - Khấu hao tài sản cố định  | 02        |             | 34,390,626,376                     | 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 thay đổi vốn lưu động                | 08        |             | 49,419,817,514                     | 37,989,095,164         |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu   | 09        |             | 1,837,606,442                      | 20,195,587,531         |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho   | 10        |             | 5,953,442,703                      | (6,515,929,117)        |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả   | 11        |             | 49,680,990,676                     | 98,013,006,095         |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước  | 12        |             | (92,994,670,032)                   | (9,599,084,103)        |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 13        |             | -                                  | -                      |
| - 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        |             | 1,852,409,362                      | 11,616,359,800         |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh   | 16        |             | (6,337,249,942)                    | (4,940,004,596)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                            | <b>20</b> |             | <b>(507,841,810)</b>               | <b>128,424,275,363</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                  |           |             |                                    |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác    | 21        |             | (86,691,007,204)                   | (90,183,027,449)       |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22        |             |                                    |                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                         | 23        |             | (161,500,000,000)                  | (351,000,000,000)      |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                 | 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        |             |                                    |                        |

11/01/2014 10:00:00



| CHỈ TIÊU   | MÃ SỐ     | THUYẾT MINH | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                         |
|--|-----------|-------------|------------------------------------|-------------------------|
|  |           |             | Năm 2013                           | Năm 2012                |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             | 31,075,078,592                     | 42,669,527,005          |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>   | <i>30</i> |             | <i>(54,915,928,612)</i>            | <i>(513,500,444)</i>    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |             |                                    |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                                  | -                       |
| 2. Tiền chi trả góp vốn 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        |             | 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)        |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>  | <i>40</i> |             | <i>(23,242,240,000)</i>            | <i>(14,571,685,000)</i> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>  | <b>50</b> |             | <b>(78,666,010,422)</b>            | <b>113,339,089,919</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> |             | <b>176,914,855,173</b>             | <b>63,576,473,212</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại                                       | 61        |             |                                    | (707,958)               |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>  | <b>70</b> |             | <b>98,248,844,751</b>              | <b>176,914,855,173</b>  |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Trang

Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoan

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014.

Tổng giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ IV NĂM 2013****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh : Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh :

| STT | Tên ngành   | Mã ngành |
|-----|---|----------|
| 1.  | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản | 6820     |
| 2.  | Kho bãi và lưu giữ hàng hoá   | 5210     |
| 3.  | Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí   | 4322     |
| 4.  | Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí   | 9321     |
| 5.  | Hoàn thiện công trình xây dựng  | 4330     |
| 6.  | Khai thác, xử lý và cung cấp nước   | 3600     |
| 7.  | Tái chế phế liệu  | 3830     |
| 8.  | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác  | 4290     |
| 9.  | Thu gom rác thải độc hại  | 3812     |
| 10. | 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.         | 7110     |
| 11. | Thu gom rác thải không độc hại  | 3811     |
| 12. | Xây dựng nhà các loại   | 4100     |
| 13. | Phá dỡ  | 4311     |
| 14. | Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác   | 3900     |
| 15. | Đại lý du lịch  | 7911     |
| 16. | Lắp đặt hệ thống xây dựng khác  | 4329     |
| 17. | Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng   | 4661     |
| 18. | Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch  | 7920     |
| 19. | Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại  | 3822     |
| 20. | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê   | 6810     |
| 21. | Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ   | 4210     |
| 22. | Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác   | 4390     |
| 23. | Vận tải hàng hóa bằng đường bộ  | 4933     |
| 24. | Xây dựng công trình công ích  | 4220     |
| 25. | Hoạt động tư vấn quản lý  | 7020     |
| 26. | Lắp đặt hệ thống điện   | 4321     |
| 27. | Chuẩn bị mặt bằng   | 4312     |
| 28. | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ   | 5510     |
| 29. | Thoát nước và xử lý nước thải   | 3700     |
| 30. | Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại  | 3821     |
| 31. | Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh   | 4730     |
| 32. | Điều hành tua du lịch   | 7912     |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là năm tài chính thứ mười của Công ty.

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

#### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### **2. Tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

#### **3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. 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.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

#### 4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05 – 25       |
| Máy móc thiết bị                | 03 – 12       |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 – 07       |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 – 04       |
| Tài sản cố định khác            | 04            |

#### 6. Tài sản thuê hoạt động

##### *Công ty là bên cho thuê*

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

##### *Công ty là bên đi thuê*

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa



## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

### **8. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

#### *Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính*

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của 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. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

### **9. Đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào chứng khoán và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

### **10. Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm Chi phí trả trước kinh doanh đất và chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng,

### **11. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

### **12. Chi phí phải trả**

Chi phí đầu tư cho 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 cho thuê với đơn giá tạm tính là 158.341 VND/m<sup>2</sup> và tiền thuê đất KCN Long Thành trong năm.

### **13. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu quỹ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

- Cổ phiếu quỹ: Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty & Nghị Quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

### 14. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

### 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

### 16. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2012 : 20.815 VND/USD  
31/12/2013 : 21.085 VND/USD



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

### 17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hoá, thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo.

#### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

#### *Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất*

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

### 18. 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>             |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 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 (*) | 80,000,000,000               | 162,500,000,000               |
| <b>Cộng</b>                    | <b><u>98,248,844,751</u></b> | <b><u>176,914,855,173</u></b> |

(\*) Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn không quá 3 tháng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2. Đầu tư ngắn hạn**

Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn trên 3 tháng đến 1 năm.

**3. Phải thu khách hàng**

|                                  | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu tiền thuê đất thô       | 127,904,070           | 49,172,756            |
| Phải thu 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 kinh doanh nhà, đất nền | 16,774,884,660        | 20,286,734,300        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>23,586,219,895</b> | <b>26,029,586,845</b> |

**4. Trả trước cho người bán**

|                                       | <b>Số cuối kỳ</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Ứng trước tiền cho hoạt động xây dựng | 3,829,543,696        | 11,566,574,205        |
| Trả trước cho nhà cung cấp khác       | 646,919,308          | 8,587,865,724         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>4,476,463,004</b> | <b>20,154,439,929</b> |

**5. Các khoản phải thu khác**

|   | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>    |
|---|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu   | 6,033,499,000         | 1,145,000,000        |
| Lãi cổ tức  | 375,000,000           | 2,038,806,000        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% đối với hoạt động kinh doanh bất động sản | 159,006,980           | 176,991,620          |
| Phải thu khác   | 5,523,291,948         | 9,032,701            |
| <b>Cộng</b>   | <b>12,090,797,928</b> | <b>3,369,830,321</b> |

**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi như sau:

|                      | <b>Số cuối kỳ</b>    | <b>Số đầu năm</b> |
|----------------------|----------------------|-------------------|
| Dự phòng nợ phải thu | 1,484,058,668        | 64,579,023        |
| <b>Số cuối kỳ</b>    | <b>1,484,058,668</b> | <b>64,579,023</b> |

**7. Hàng tồn kho**



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|                                      | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>            |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 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                |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u>85,159,102,651</u></b> | <b><u>91,112,545,354</u></b> |

**8. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|   | <u>Số đầu năm</u>         | <u>Phát sinh tăng trong kỳ</u> | <u>Kết chuyển vào CPSX trong kỳ</u> | <u>Kết chuyển khác</u>   | <u>Số cuối kỳ</u>         |
|---|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Công cụ, dụng cụ                                  | 152,889,563               | 31,695,455                     | (176,990,108)                       | 46,728,635               | 54,323,545                |
| Chi phí kinh doanh đất khu công nghiệp Long Thành | -                         | 1,352,510,599                  | (1,244,440,609)                     | -                        | 108,069,990               |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                   | 658,884,088               | 209,930,700                    | (450,463,991)                       | -                        | 418,350,797               |
| <b>Cộng</b>                                       | <b><u>811,773,651</u></b> | <b><u>1,594,136,754</u></b>    | <b><u>(1,871,894,708)</u></b>       | <b><u>46,728,635</u></b> | <b><u>580,744,332</u></b> |

**9. Phải thu dài hạn của khách hàng**

Phải thu khách hàng kinh doanh nhà.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

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

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

|  | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị  | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng                   |
|--|------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| Nguyên giá   |                        |                      |                                 |                           |                      |                        |
| Số 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        |
| Tăng trong kỳ  | 45,139,384,796         | 582,073,436          | -                               | 207,034,000               | -                    | 45,928,492,232         |
| Mua sắm mới  | -                      | 582,073,436          | -                               | 201,034,000               | -                    | 783,107,436            |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành                    | 43,969,826,933         | -                    | -                               | -                         | -                    | 43,969,826,933         |
| Tặng khác  | 1,169,557,863          | -                    | -                               | 6,000,000                 | -                    | 1,175,557,863          |
| Giảm trong kỳ  | (294,247,017)          | (165,636,818)        | (27,701,090)                    | (1,506,552,550)           | (70,845,000)         | (2,064,982,475)        |
| Thanh lý, nhượng bán                                 | (184,224,570)          | -                    | -                               | (36,944,250)              | -                    | (221,168,820,00)       |
| (*) Chuyển sang chi phí trả trước                    | (52,627,720)           | (11,307,750)         | (6,929,090)                     | (88,606,645)              | -                    | (159,471,205)          |
| (*) Giảm khác  | (57,394,727)           | (154,329,068)        | (20,772,000)                    | (1,381,001,655)           | (70,845,000)         | (1,684,342,450)        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                    | <b>344,214,603,852</b> | <b>9,190,996,749</b> | <b>2,494,304,546</b>            | <b>2,370,286,890</b>      | <b>303,709,049</b>   | <b>358,573,901,086</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                     |                        |                      |                                 |                           |                      |                        |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng                | 11,986,968,763         | -                    | 1,883,510,001                   | 784,183,413               | 303,709,049          | 14,958,371,226         |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                               |                        |                      |                                 |                           |                      |                        |
| Số 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 kỳ                                    | 21,692,532,898         | 861,019,000          | 104,108,000                     | 227,596,143               | -                    | 22,885,256,041         |
| Bất động sản đầu tư chuyển sang 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)        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                    | <b>169,446,393,523</b> | <b>4,101,401,377</b> | <b>2,188,910,001</b>            | <b>1,643,749,373</b>      | <b>303,709,049</b>   | <b>177,684,163,323</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                               |                        |                      |                                 |                           |                      |                        |
| Số đầu năm   | 151,521,365,807        | 5,397,815,686        | 416,431,635                     | 866,658,315               | -                    | 158,202,271,443        |
| Số cuối kỳ   | 174,768,210,329        | 5,089,595,372        | 305,394,545                     | 726,537,517               | -                    | 180,889,737,763        |

(\*) Công ty thực hiện điều chỉnh giảm nguyên giá các tài sản cố định có giá trị dưới 30 triệu 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.

Ban thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

|                                   | <u>Phần mềm máy tính</u> | <u>Cộng</u>        |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                 |                          |                    |
| Số đầu năm                        | 837,631,229              | 837,631,229        |
| Mua sắm mới                       | -                        | -                  |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành |                          | -                  |
| Kết chuyển khác                   |                          | -                  |
| Giảm trong năm                    |                          |                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>                 | <u>837,631,229</u>       | <u>837,631,229</u> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>            |                          |                    |
| Số đầu năm                        | 569,580,000              | 569,580,000        |
| Khấu hao trong kỳ                 | 151,326,500              | 151,326,500        |
| Giảm trong kỳ                     |                          |                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>                 | <u>720,906,500</u>       | <u>720,906,500</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>            |                          |                    |
| Số đầu năm                        | 268,051,229              | 268,051,229        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                 | <u>116,724,729</u>       | <u>116,724,729</u> |

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|   | Số đầu năm            | Chi phí phát sinh trong năm | Kết chuyển vào TSCĐ trong năm | Kết chuyển khác         | Số cuối kỳ            |
|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Hạng mục xây dựng KCN Long Thành          | 5,801,063,266         | 58,868,362,344              | (44,485,358,046)              | (8,720,653,619)         | 11,463,413,945        |
| Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa |                       |                             |                               | (1,967,200,051)         | -                     |
| Hạng mục xây dựng khu dân cư              | 1,967,200,051         |                             |                               |                         |                       |
| Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê      | 264,543,636           | 4,760,828,658               | (3,645,965,593)               | (988,499,429)           | 390,907,272           |
| Công trình trạm xăng KCNLT                | 39,732,279,384        | 38,464,008,111              | (77,915,889,431)              | (97,801,966)            | 182,596,098           |
| Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An     |                       | 9,690,000                   |                               |                         | 9,690,000             |
| Hạng mục KCN Long Phước                   | -                     | 8,238,750                   |                               |                         | 8,238,750             |
| <b>Cộng</b>                               | <u>48,387,743,717</u> | <u>102,111,127,863</u>      | <u>(126,047,213,070)</u>      | <u>(11,774,155,065)</u> | <u>12,677,503,445</u> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

|                                   | <b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                 |                               |
| Số đầu năm                        | 112,588,457,385               |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 87,750,725,111                |
| Kết chuyển khác                   | (3,043,182,879)               |
| Giảm trong năm                    |                               |
| <b>Số cuối kỳ</b>                 | <b>197,295,999,617</b>        |
| <b>Giá trị hao mòn</b>            |                               |
| Số đầu năm                        | 44,733,196,495                |
| Khấu hao trong kỳ                 | 24,397,947,384                |
| Giảm trong năm                    | (3,043,182,879)               |
| <b>Số cuối kỳ</b>                 | <b>66,087,961,000</b>         |
| <b>Giá trị còn lại</b>            |                               |
| Số đầu năm                        | 67,855,260,890                |
| <b>Số cuối kỳ</b>                 | <b>131,208,038,617</b>        |

**14. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (Đầu tư dài hạn)**

Công ty nắm giữ 700.000 cổ phiếu, tương đương 22% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Sonadezi An Bình.

**15. Đầu tư dài hạn khác**

|                                    | <b>Số cuối kỳ</b> |                        | <b>Số đầu năm</b> |                        |
|------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|                                    | <b>Số lượng</b>   | <b>Giá trị</b>         | <b>Số lượng</b>   | <b>Giá trị</b>         |
| Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi   | 250,000           | 2,500,000,000          | 250,000           | 2,500,000,000          |
| Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức  | 10,080,000        | 100,800,000,000        | 7,000,000         | 70,000,000,000         |
| Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình | 2,521,456         | 63,036,400,000         | 2,521,456         | 63,036,400,000         |
| <b>Cộng</b>                        |                   | <b>166,336,400,000</b> |                   | <b>135,536,400,000</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**16. Chi phí trả trước dài hạn**

|  | Số đầu năm             |                          | Số cuối năm                   |                        |                        |
|--|------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Số đầu năm             | Phát sinh tăng trong năm | Kết chuyển vào CPSX trong năm | Kết chuyển khác        | Số cuối kỳ             |
| Chi phí trả trước kinh doanh nhà           | 916,501,619            | -                        | (512,408,000)                 | -                      | 404,093,619            |
| Chi phí trả trước kinh doanh đất           | 10,712,283,930         | 8,726,993,179            | (2,659,505,463)               | (1,086,332,523)        | 15,693,439,123         |
| Chi phí trả trước đền bù đất               | 18,454,770,539         | -                        | (450,116,000)                 | -                      | 18,004,654,539         |
| Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng     | 225,922,966            | 191,319,141              | (130,173,000)                 | -                      | 287,069,107            |
| Dự án cây xăng đầu công                    | 1,548,138              |                          |                               |                        | 1,548,138              |
| Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Châu Đức | 87,018,656,320         | 90,946,888,420           | (3,773,497,900)               |                        | 174,192,046,840        |
| Dự án Long Phước                           | -                      | 23,441,528               |                               |                        | 23,441,528             |
| Chi phí trả trước dài hạn khác             | 263,286,904            | 1,392,568,155            | (486,786,904)                 | 52,584,373.00          | 1,221,652,528          |
| <b>Cộng</b>                                | <b>117,592,970,416</b> | <b>101,281,210,423</b>   | <b>(8,012,487,267)</b>        | <b>(1,033,748,150)</b> | <b>209,827,945,422</b> |

**17. Phải trả người bán**

|   | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả nhà cung cấp xây dựng công trình | 19,974,229,753        | 23,383,076,645        |
| Các nhà cung cấp khác                     | 19,037,047,733        | 275,852,099           |
| <b>Cộng</b>                               | <b>39,011,277,486</b> | <b>23,658,928,744</b> |

**18. Người mua trả tiền trước**

|                               | Số cuối kỳ         | Số đầu năm           |
|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| Khách hàng thuê đất trả trước | 78,215,859         | 634,002,654          |
| Khách hàng mua nhà trả trước  | 30,060,000         | 417,548,718          |
| <b>Cộng</b>                   | <b>108,275,859</b> | <b>1,051,551,372</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|  | Số đầu năm         | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm     | Số cuối kỳ         |
|--|--------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa                       | -                  | 628,281,082           | (628,281,082)           | -                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 932,026,335        | 9,257,439,146         | (9,920,188,533)         | 269,276,948        |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | 37,095,000         | 1,127,576,812         | (1,046,695,198)         | 117,976,614        |
| Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất                  | -                  | 768,010,080           | (768,010,080)           | -                  |
| Các loại thuế khác                               | -                  | 25,503,088            | (25,503,088)            | -                  |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                  | 781,236,069           | (781,236,069)           | -                  |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>969,121,335</b> | <b>12,588,046,277</b> | <b>(13,169,914,050)</b> | <b>387,253,562</b> |

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho từng mặt hàng như sau:

|   |     |
|---|-----|
| - Cho thuê đất, thuê nhà, phí quản lý đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0%  |
| - Cung cấp nước   | 5%  |
| - Cho thuê đất, thuê nhà, phí quản lý, bán nhà                          | 10% |

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Đối với thu nhập từ đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp và các dịch vụ liên quan, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp 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 Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm bắt đầu từ năm 2007.

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng trong Khu công nghiệp Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 6 năm bắt đầu từ năm 2007.

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25%.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:*

|   | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                        |
|---|--|------------------------|
|   | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b>       |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế   | 47,909,483,085                           | 57,195,720,981         |
| Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp                              |  |                        |
| - Các khoản điều chỉnh tăng   | 3,862,952,445                            | 622,323,881            |
| - Các khoản điều chỉnh giảm   | (703,818,700)                            | (388,913,010)          |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>   | <b>51,068,616,830</b>                    | <b>57,429,131,852</b>  |
| <b>Thu nhập được miễn thuế</b>  | <b>(5,431,145,200)</b>                   | <b>(7,165,895,000)</b> |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>   | <b>45,637,471,630</b>                    | <b>50,263,236,852</b>  |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp  | 25%                                      | 25%                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông  | 11,409,367,908                           | 12,565,809,213         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông   | (1,670,929,196)                          | (1,205,553,707)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm   | (463,014,926)                            | (693,195,741)          |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>  | <b>9,275,423,786</b>                     | <b>10,667,059,765</b>  |
| <b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>   | <b>-</b>                                 | <b>825,673,015</b>     |
| <b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>   | <b>9,275,423,786</b>                     | <b>11,492,732,780</b>  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ | 2,931,385                                | 17,875,976             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã ghi nhận doanh thu trong kỳ     | (20,916,025)                             | (18,735,019)           |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>  | <b>9,257,439,146</b>                     | <b>11,491,873,737</b>  |

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**20. Phải trả người lao động**

Tiền lương còn phải trả người lao động.

**21. Chi phí phải trả**

|                                    | <b>Số cuối kỳ</b>  | <b>Số đầu năm</b>  |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí hoa hồng môi giới          | -                  | 148,952,016        |
| Trích chi phí kinh doanh nhà       | 400,000,000        | -                  |
| Trích tiền thuê đất KCN Long Thành | 461,067,360        | 345,865,848        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>861,067,360</b> | <b>494,817,864</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**22. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

|                             | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>            |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kinh phí công đoàn, BHXH,   | 14,622,728                   | 128,638,875                  |
| Cổ tức còn phải trả         | 85,995,000                   | 84,615,000                   |
| Doanh thu chưa thực hiện    | 26,910,782,577               | 24,304,477,343               |
| Nhận ký quỹ ngắn hạn        | 2,552,842,708                | 3,614,967,516                |
| Chi phí đền bù 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 khác     | 17,715,000                   | 61,095,805                   |
| <b>Cộng</b>                 | <b><u>31,198,367,375</u></b> | <b><u>34,716,493,563</u></b> |

**23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                 | Tăng do trích lập           |                             | Chi quỹ<br>trong năm          | Số cuối kỳ                  |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
|                 | Số đầu năm                  | từ lợi nhuận                |                               |                             |
| Quỹ khen thưởng | 2,164,259,465               | 2,742,179,292               | (2,090,714,001)               | 2,815,724,756               |
| Quỹ phúc lợi    | 1,467,679,077               | 3,199,209,174               | (2,738,839,281)               | 1,928,048,970               |
| <b>Cộng</b>     | <b><u>3,631,938,542</u></b> | <b><u>5,941,388,466</u></b> | <b><u>(4,829,553,282)</u></b> | <b><u>4,743,773,726</u></b> |

**24. Phải trả dài hạn khác**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>            |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí đầu tư cho hoạt động kinh doanh đất | 68,869,997,643               | 81,887,229,332               |
| Nhận đặt cọc giữ đất                        | -                            | 437,430,000                  |
| Nhận đặt cọc cho thuê nhà                   | 273,600,000                  | 601,920,000                  |
| Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng             | 14,659,753,315               | 12,029,879,260               |
| <b>Cộng</b>                                 | <b><u>83,803,350,958</u></b> | <b><u>94,956,458,592</u></b> |

**25. Doanh thu chưa thực hiện**

|                        | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>             |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu cho thuê đất | 457,833,916,371               | 409,086,329,867               |
| <b>Cộng</b>            | <b><u>457,833,916,371</u></b> | <b><u>409,086,329,867</u></b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**26. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu 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 sau thuế 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        |
| Mua lại cổ phiếu đã phát hành | -                         | -                    | -                       | -                     | -                      | -                                 | -                      |
| Lợi nhuận trong năm           | -                         | -                    | -                       | -                     | -                      | 45,702,988,201                    | 45,702,988,201         |
| Trích lập các 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)       |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>   | <b>200,000,000,000</b>    | <b>4,000,619,235</b> | <b>(22,812,874,949)</b> | <b>46,006,471,425</b> | <b>18,955,375,902</b>  | <b>267,466,317,711</b>            | <b>513,615,909,324</b> |
| 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        |
| Tăng(giảm) vốn trong kỳ       | -                         | -                    | -                       | -                     | -                      | -                                 | -                      |
| Giảm khác                     | -                         | -                    | -                       | -                     | (165,338,665)          | (165,338,665)                     | (165,338,665)          |
| Lợi nhuận năm trước           | -                         | -                    | -                       | -                     | -                      | -                                 | -                      |
| Lợi nhuận trong kỳ            | -                         | -                    | -                       | 6,855,448,230         | 2,285,149,410          | 38,634,059,299                    | 38,634,059,299         |
| Trích lập các quỹ             | -                         | -                    | -                       | -                     | -                      | (15,081,986,106)                  | (5,941,388,466)        |
| Chia cổ tức                   | -                         | -                    | -                       | -                     | -                      | (32,743,620,000)                  | (32,743,620,000)       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>200,000,000,000</b>    | <b>4,000,619,235</b> | <b>(22,812,874,949)</b> | <b>52,861,919,655</b> | <b>21,075,186,647</b>  | <b>258,274,770,904</b>            | <b>513,399,621,492</b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

| <b>Cổ tức</b>                  | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cổ tức năm trước chi bằng tiền | 32,742,240,000        | 14,571,685,000        |
| Tạm ứng cổ tức năm nay         | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                    | <b>32,742,240,000</b> | <b>14,571,685,000</b> |

**Cổ phiếu**

|  | <b>Q4/2013</b> | <b>Q4/2012</b> |
|--|----------------|----------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 18.190.900     | 18.190.900     |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 18.190.900     | 18.190.900     |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 18.190.900     | 18.190.900     |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -              | -              |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         |                |                |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 18.190.900     | 18.190.900     |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 18.190.900     | 18.190.900     |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -              | -              |

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND

**Mục đích trích lập đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ đầu tư phát triển được dùng để mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu..

Quỹ dự phòng tài chính được dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | <b>Q4/2013</b>        | <b>Q4/2012</b>        |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tổng doanh thu                         | 37,091,654,414        | 34,789,781,078        |
| Các khoản giảm trừ doanh thu           |                       | (352,300,652)         |
| <b>Doanh thu thuần</b>                 | <b>37,091,654,414</b> | <b>34,437,480,426</b> |
| <i>Trong đó:</i>                       |                       |                       |
| - Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý  | 10,388,435,584        | 9,410,749,544         |
| - Doanh thu kinh doanh nhà, đất        | 620,582,591           | 2,732,386,574         |
| - Doanh thu kinh doanh nước            | 9,503,705,700         | 9,295,568,100         |
| - Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải | 7,384,297,034         | 6,599,256,417         |
| - Doanh thu cho thuê nhà xưởng         | 9,194,633,505         | 6,378,519,791         |
| - Doanh thu khác                       | -                     | 21,000,000            |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 2. Giá vốn hàng bán

|                                    | <u>Q4/2013</u>               | <u>Q4/2012</u>               |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý  | 8,003,174,677                | 1,851,009,540                |
| Giá vốn kinh doanh nhà, đất        | 613,930,150                  | 1,537,638,653                |
| Giá vốn kinh doanh nước            | 8,403,692,250                | 8,452,881,000                |
| Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải | 6,523,405,281                | 5,779,446,151                |
| Giá vốn cho thuê nhà xưởng         | 6,495,557,784                | 4,176,273,293                |
| Giá vốn dự án mới                  | 1,164,293,900                | 578,777,000                  |
| Giá vốn khác                       | -                            | 3,911,738                    |
| <b>Cộng</b>                        | <b><u>31,204,054,042</u></b> | <b><u>22,379,937,375</u></b> |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                             | <u>Q4/2013</u>              | <u>Q4/2012</u>               |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn   | 84,102,352                  | 81,794,335                   |
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn      | 5,796,404,109               | 7,285,908,636                |
| Chiết khấu thanh toán       | 311,796                     | 284,822,931                  |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 375,000,000                 | 3,664,450,000                |
| <b>Cộng</b>                 | <b><u>6,255,818,257</u></b> | <b><u>11,316,975,902</u></b> |

### 4. Chi phí bán hàng

|                                 | <u>Q4/2013</u>            | <u>Q4/2012</u>            |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí bán hàng kinh doanh đất | -                         | 251,752,200               |
| Chi phí bán hàng kinh doanh nhà | 135,381,142               | 181,658,800               |
| Chi phí quảng cáo, tiếp thị     | 416,238,318               | 96,818,181                |
| <b>Cộng</b>                     | <b><u>551,619,460</u></b> | <b><u>530,229,181</u></b> |

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                  | <u>Q4/2013</u>              | <u>Q4/2012</u>              |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý        | 2,974,904,745               | 3,184,224,223               |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 303,250,971                 | 369,610,859                 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 35,862,445                  | 55,165,000                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 155,423,412                 | 203,385,727                 |
| Chi phí thuế, phí, lệ phí        | -                           | 35,083,992                  |
| Chi phí dự phòng                 | 1,419,479,645               | 64,579,023                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 300,848,655                 | 314,227,735                 |
| Chi phí khác                     | 881,064,280                 | 658,653,158                 |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>6,070,834,153</u></b> | <b><u>4,884,929,717</u></b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 6. Thu nhập khác

|                        | <u>Q4/2013</u>           | <u>Q4/2012</u>            |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Thu vi phạm hợp đồng   | -                        | 56,756,647                |
| Thu bán hồ sơ mời thầu | 4,545,455                | 4,545,455                 |
| Thu nhập khác          | 51,723,329               | 685,296,263               |
| <b>Cộng</b>            | <b><u>56,268,784</u></b> | <b><u>746,598,365</u></b> |

### 7. Chi phí khác

|                       | <u>Q4/2013</u>              | <u>Q4/2012</u>            |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Chi phí thanh lý TSCĐ | 405,042,384                 | -                         |
| Chi phí khác          | 1,036,096,684               | 524,197,639               |
| <b>Cộng</b>           | <b><u>1,441,139,068</u></b> | <b><u>524,197,639</u></b> |

### 8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

|  | <u>Q4/2013</u>    | <u>Q4/2012</u>    |
|--|-------------------|-------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp   | 2,151,771,166     | 14,569,551,153    |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | -                 | -                 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông  | 2,151,771,166     | 14,569,551,153    |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)  | 18,190,900        | 18,190,900        |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>  | <b><u>118</u></b> | <b><u>801</u></b> |

(\*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

|  | <u>Q4/2013</u>           | <u>Q4/2012</u>           |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm                   | 18,190,900               | 18,190,900               |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại                   | -                        | -                        |
| <b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b> | <b><u>18,190,900</u></b> | <b><u>18,190,900</u></b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

##### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc. Thu nhập trong kỳ của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

|               | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|---------------|-----------------------------------|----------------------|
|               | Năm nay                           | Năm trước            |
| Tiền lương    | 1,658,539,000                     | 1,533,529,000        |
| Tiền thưởng   | 286,200,000                       | 361,200,000          |
| Thu nhập khác | 206,000,000                       | 204,000,000          |
| <b>Cộng</b>   | <b>2,150,739,000</b>              | <b>2,098,729,000</b> |

##### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan  | Mối quan hệ  |
|--|--|
| Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp              | Công ty mẹ   |
| Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai                       | Cổ đông sáng lập góp 5,66% vốn điều lệ                       |
| Công ty cổ phần Sonadezi An Bình                     | Công ty liên kết với Công ty                                 |
| Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức                    | Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp |
| Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi                     | Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp |
| Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai                    | Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp |
| Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình                   | Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp      |
| Công ty TNHH MTV xây dựng cấp nước Đồng Nai          | Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp      |
| Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi       | Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp      |
| 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      |
| Công ty cổ phần cảng Đồng Nai                        | Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp      |
| Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai       | Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp      |
| 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      |
| Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2   | Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp      |
| Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai              | Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp      |
| Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học          | Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp      |
| Công ty cổ phần Khu công nghiệp Định Quán            | Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp      |
| Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi             | Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.            |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

|   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                |
|---|-----------------------------------|----------------|
|   | Năm nay                           | Năm trước      |
| <b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>         |                                   |                |
| Phải thu cung cấp dịch vụ                       | 206.886.433                       | 193.679.082    |
| Phải trả tiền xây dựng                          | 4.526.249.305                     | 31.731.009.320 |
| Nhận cổ tức được chia                           | 770.000.000                       | 1.750.000.000  |
| <b>Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình</b>       |                                   |                |
| Nhận cổ tức được chia                           | 4.286.145.200                     | 2.521.445.000  |
| <b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>         |                                   |                |
| Phải thu cung cấp dịch vụ                       | 141.191.505                       | 194.339.250    |
| Phải thu chiết khấu thanh toán                  | 209.109.785                       | 1.921.584.132  |
| Ứng trước tiền xử lý nước thải                  | -                                 | 6.171.687.906  |
| Trả hộ về sự cố NMXLNT                          | 5.893.979.308                     | -              |
| Phải trả thuê xử lý nước thải                   | 23.912.434.738                    | 20.835.173.359 |
| Phải trả tiền cung cấp dịch vụ                  | 6.500.000                         | 18.261.100     |
| Phải trả tiền lập báo cáo giám sát              | 616.526.295                       | 75.000.000     |
| Nhận cổ tức được chia                           | 375.000.000                       | 375.000.000    |
| Phải trả mua cổ phiếu SZC                       | 7.000.000.000                     | -              |
| <b>Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</b>      |                                   |                |
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn                          | 3.542.779.000                     | 5.560.280.000  |
| Chia cổ tức                                     | 2.037.960.000                     | 905.760.000    |
| <b>Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp</b>  |                                   |                |
| Chia cổ tức                                     | 18.428.400.000                    | 8.190.400.000  |
| <b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>        |                                   |                |
| Phải trả tiền thuê đất                          | 95.978.837.969                    | 11.864.558.884 |
| <b>Công ty cổ phần công trình giao thông ĐN</b> |                                   |                |
| Phải tiền xây dựng công trình                   | 10.910.597.373                    | 7.537.215.703  |
| Phải trả tiền mua cổ phiếu SZL                  | 9.800.000.000                     | -              |
| <b>Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai</b>        |                                   |                |
| Phải tiền xây dựng công trình                   | 1.719.231.757                     | 8.676.353.000  |
| <b>Công ty CP ĐTXD &amp; Vật liệu Đồng Nai</b>  |                                   |                |
| Phải trả tiền mua cổ phiếu SZL                  | 14.000.000.000                    | -              |
| <b>Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi</b> |                                   |                |
| Phải tiền phí bảo vệ                            | 184.800.000                       | 184.800.000    |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2013, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

|   | <b>Số cuối kỳ</b>            | <b>Số đầu năm</b>            |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>         |                              |                              |
| Phải thu cung cấp dịch vụ                       | -                            | 1,641,465                    |
| Phải thu tiền cổ tức                            | -                            | 770,000,000                  |
| <b>Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</b>      |                              |                              |
| Gửi tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng             | 50,000,000,000               | 50,000,000,000               |
| Lãi tiền gửi dự thu                             | 420,000,000                  | 772,500,000                  |
| <b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>         |                              |                              |
| Trả trước tiền lập báo cáo giám sát             | -                            | 75,000,000                   |
| Trả trước tiền xử lý nước thải                  | -                            | 8,093,272,038                |
| Phải thu cung cấp dịch vụ                       | -                            | 15,453,585                   |
| Phải thu tiền cổ tức                            | 375,000,000                  | 375,000,000                  |
| Phải thu trả hộ về sự cố NMXLNT                 | 4,143,979,308                | -                            |
| <b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>        |                              |                              |
| Trả thừa tiền thuê đất                          | -                            | 462,854,786                  |
| <b>Công nợ phải thu</b>                         | <b><u>54,938,979,308</u></b> | <b><u>60,565,721,874</u></b> |
| <b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>         |                              |                              |
| Phải trả tiền cung cấp dịch vụ khác             | 6,500,000                    | 18,261,100                   |
| Phải trả tiền lập báo cáo tư vấn giám sát       | 83,579,025                   | -                            |
| Phải trả tiền mua cổ phiếu SZC                  | 3,500,000,000                | -                            |
| <b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>        |                              |                              |
| Phải trả tiền thuê đất                          | 11,000,000,000               | -                            |
| <b>Công ty CP ĐTXD &amp; Vật liệu Đồng Nai</b>  |                              |                              |
| Phải trả tiền mua cổ phiếu SZC                  | 3,000,000,000                | -                            |
| <b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>         |                              |                              |
| Phải trả tiền xây dựng                          | 1,102,493,508                | 12,100,810,695               |
| Nhận tiền đặt cọc                               | -                            | 82,379,000                   |
| <b>Công ty cổ phần công trình Giao thông ĐN</b> |                              |                              |
| Phải trả tiền xây dựng                          | 6,251,597,373                | 1,805,516,611                |
| Phải trả tiền mua cổ phiếu SZC                  | 4,900,000,000                | -                            |
| <b>Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai</b>        |                              |                              |
| Phải trả tiền xây dựng                          | -                            | 3,126,538,000                |
| <b>Công nợ phải trả</b>                         | <b><u>29,844,169,906</u></b> | <b><u>17,133,505,406</u></b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 2. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty:

| Chỉ tiêu  | Đơn vị tính | 2013  | 2012  |
|---|-------------|-------|-------|
| <b>Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>             |             |       |       |
| <i>Cơ cấu tài sản</i>                                 |             |       |       |
| Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản                      | %           | 35.12 | 48.32 |
| Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản                       | %           | 64.88 | 51.68 |
| <i>Cơ cấu nguồn vốn</i>                               |             |       |       |
| Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn                            | %           | 55.07 | 52.70 |
| Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn                   | %           | 44.93 | 47.30 |
| <b>Khả năng thanh toán</b>                            |             |       |       |
| Khả năng thanh toán hiện hành                         | Lần         | 1.82  | 1.90  |
| Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn                       | Lần         | 5.14  | 7.70  |
| Khả năng thanh toán nhanh                             | Lần         | 3.45  | 5.57  |
| <b>Tỷ suất sinh lời</b>                               |             |       |       |
| <i>Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</i>               |             |       |       |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần     | %           | 31.26 | 44.32 |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần       | %           | 25.21 | 35.42 |
| <i>Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</i>            |             |       |       |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản        | %           | 4.19  | 5.27  |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản          | %           | 3.38  | 4.21  |
| <i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu</i> | %           | 7.53  | 8.90  |

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014

NGUYỄN T. NGỌC TRANG  
Người lập biểu

PHAN THỦY ĐOÀN  
Kế toán trưởng



NGUYỄN VĂN TUẤN  
Tổng Giám đốc