



SONADEZI  
LONG THANH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013



## LONG THANH Industrial Zone, Dong Nai Province



## MỤC LỤC

### **1** THÔNG TIN CHUNG

---

### **2** TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

---

### **3** BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

---

### **4** ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

---

### **5** QUẢN TRỊ CÔNG TY

---

### **6** BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2012

---

### **7** BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN

---



ĐẤT CÔNG NGHIỆP CHO THUÊ



NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ



# 1 THÔNG TIN CHUNG

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT:



### Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

- Tên giao dịch: Sonadezi Long Thành
- Mã cổ phiếu: SZL
- Trụ sở chính: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, Đồng Nai
- Điện thoại: (061) 3 514 494 – 3 514 496
- Fax: (061) 3 514 499 / 92
- E-mail: [longthanhiz@sonadezi.com.vn](mailto:longthanhiz@sonadezi.com.vn)
- Website: [www.szl.com.vn](http://www.szl.com.vn)
- Logo:
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng



SONADEZI  
LONG THANH

## 2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600 649 539 cấp ngày 18/08/2003, điều chỉnh lần 11 ngày 25/9/2013 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

Các Cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành bao gồm 6 đơn vị Công ty Sonadezi Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Phát triển KCN-Tổng Công ty Sonadezi); Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai; Công ty TNHH MTV Xây dựng và cấp nước Đồng Nai; Bru điện Đồng Nai (đã chuyển thành Viễn Thông Đồng Nai từ 01/01/2008); Quỹ Đầu tư và phát triển tỉnh Đồng Nai; Công ty cổ phần xây dựng Sonadezi.



### Năm 2002-2003

Từ năm 2002, đến giữa năm 2003 Công ty Sonadezi đã hoàn tất toàn bộ các công việc cần thiết để hình thành nên khu công nghiệp Long Thành, vốn điều lệ là 50 tỷ đồng.

Ngày 18/8/2003 thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



### Năm 2005

Đến cuối năm 2005, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên thành 71 tỷ đồng. Ngành nghề kinh doanh chính là phát triển khu công nghiệp, khu dân cư.



### Năm 2007

Cuối tháng 11/2007, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng.



### Năm 2009

Năm 2009 Công ty niêm yết cổ phiếu SZL trên thị trường chứng khoán



### Năm 2010

Tháng 02/2010 thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản Sonadezi. Đến tháng 4/2010, Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ lên 200 tỷ đồng nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn trong việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tham gia các dự án mới.



### Năm 2013

Ngày 25/9/2013: Thành lập chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại KCN Châu Đức

### 3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

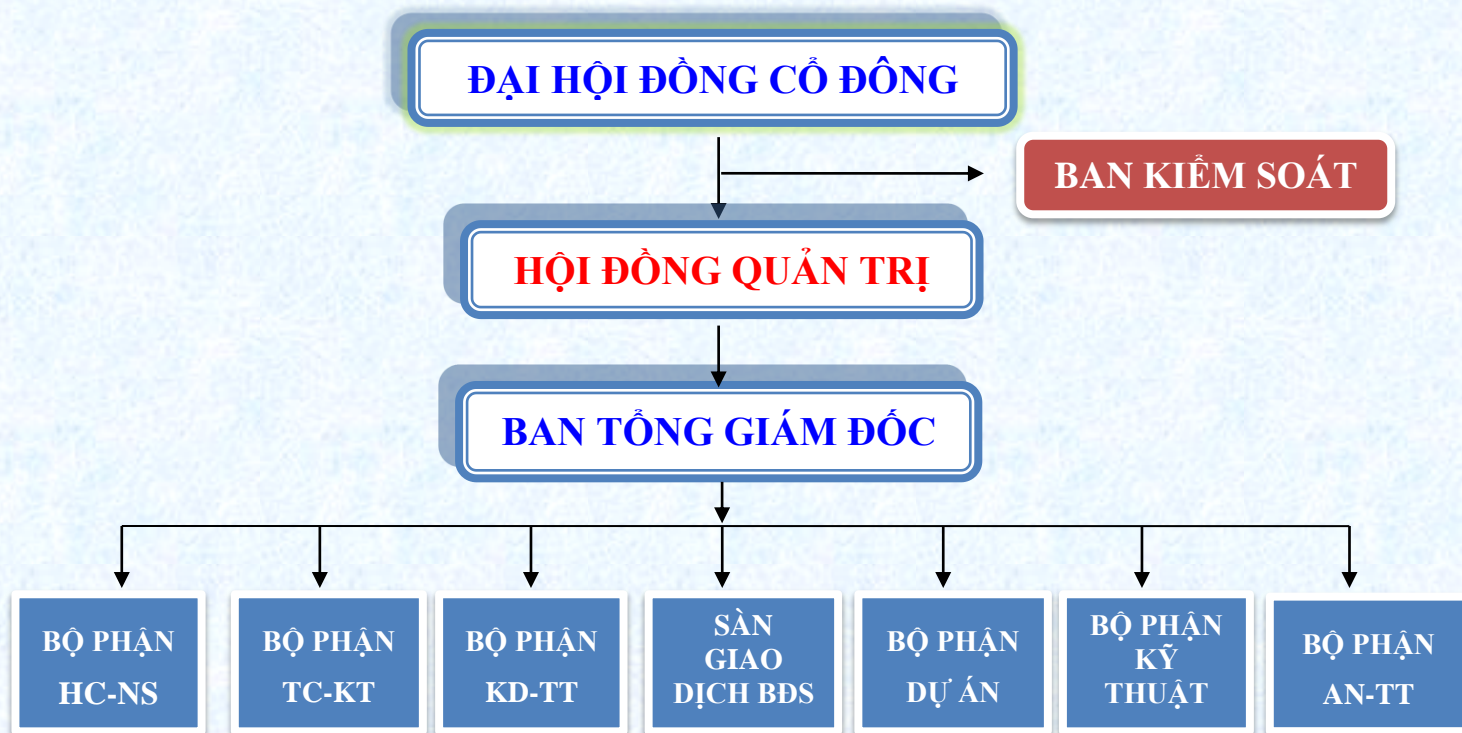
Ngành nghề kinh doanh:

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

Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

#### 4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

##### 4.1. Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



##### 4.2. Giới thiệu Hội Đồng Quản Trị

<b>Ông PHAN ĐÌNH THÁM</b> <b>Chỉ tịch HĐQT</b>	<b>Bà NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG</b> <b>Phó Chủ tịch HĐQT</b>	<b>Ông NGUYỄN VĂN THẮNG</b> <b>Thành viên HĐQT</b>
<p>Ngày tháng năm sinh: 29/06/1965                      Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.                      + Từ 01/1987 đến 03/1989 phục vụ quân đội.                      + Từ 03/1989 đến 12/1994 làm việc tại công ty may công nghiệp Đồng Nai, chức vụ là trưởng phòng kế hoạch vật tư.                      + Từ 01/1995 đến 10/1999 làm việc tại công ty TNHH Việt Nga, chức vụ phó giám đốc kinh doanh                      + Từ 11/1999 đến 3/2009 làm việc tại công ty cổ phần xây dựng Sonadezi, chức vụ trưởng phòng vật tư và phó giám đốc công ty (từ 2002)                      + Từ 03/2009 đến nay làm việc tại công ty CP Sonadezi Long Bình ( từ 03/2009 đến 07/2009 là giám đốc XN dịch vụ KCN Sonadezi trước khi cổ phần hóa và đổi tên thành công ty CP Sonadezi Long Bình ), chức vụ phó chủ tịch HĐQT, tổng giám đốc.                      + Từ 25/04/2013 đến nay: Chủ tịch HĐQT.</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 25/09/1958                      Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.                      + Từ 1979-1992: Phòng tài vụ kiến thiết kinh tế - Ty Tài chính Đồng Nai.                      + Từ 1992-1994: Phòng Tài chính ngành - Sở Tài chính Đồng Nai (P, Trưởng Phòng).                      + Từ 1994-1999: Cục Quản lý vốn và Tài sản nhà nước tại DN Đồng Nai (Phó Cục Trưởng).                      + Từ 1999-2004: Chi cục Tài chính doanh nghiệp Đồng Nai (Phó Chi cục Trưởng).                      + Từ tháng 05/2004 đến nay: Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai                      + Chức vụ công tác hiện nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành.</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 20/07/1954                      Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế.                      + Từ 1985 đến 1993: Trưởng Bưu điện huyện Xuân Lộc.                      + Từ 1993 đến 2002: Trưởng Bưu điện Huyện Long Khánh (nay là thị xã).                      + Từ 2003 đến 2007: Giám đốc Công ty Điện báo Điện thoại.                      + Từ 2008 đến nay: Giám đốc Viễn thông Đồng Nai.                      + Chức vụ công tác hiện nay: Ủy Viên HĐQT Cty CP Sonadezi Long Thành</p>



<b>Ông NGUYỄN VĂN TUẤN</b> <b>Thành viên HĐQT</b>	<b>Ông ĐỖ XUÂN TÂM</b> <b>Thành viên HĐQT</b>	<b>Ông PHẠM ANH TUẤN</b> <b>Thành viên HĐQT</b>	<b>Bà HUỲNH HOÀNG OANH</b> <b>Thành viên HĐQT</b>
<p>Ngày tháng năm sinh: 23/12/1970</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh Doanh.</p> <p>+ Từ 03/1998 đến 12/2002: Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 01/2003 đến 02/2005: Trưởng Đại diện Công ty PT KCN Biên hòa tại KCN Gò Dầu.</p> <p>+ Từ 03/2005 đến 11/2007: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Amata Việt Nam</p> <p>+ Từ 12/2007 đến 02/2009: Giám Đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty PT KCN Biên Hòa</p> <p>+ Từ 16/03/2009 đến 24/04/2009: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 25/04/2013 đến nay: Ủy Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 12/02/1958</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện.</p> <p>+ Từ 3/1980 đến 1984: Đội phó Đội quản lý Điện lực Biên Hòa</p> <p>+ Từ 1984 đến 1997: Trưởng Chi nhánh điện Trị An – Bí thư chi bộ.</p> <p>+ Từ 1997 đến 2009: Trưởng phòng Kế hoạch Công ty Điện lực Đồng Nai - Bí thư Đảng bộ Công ty.</p> <p>+ Từ 2009 đến năm 2011: Trưởng phòng Kế hoạch Công ty Điện lực Đồng Nai – Phó Bí thư Đảng bộ Công ty.</p> <p>+ Từ ../2011 đến nay: Phó Giám đốc Công ty Điện lực Đồng Nai.</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 19/01/1975</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài Chính.</p> <p>+ Từ 2003 đến nay: Công tác tại Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc.</p> <p>+ Từ ngày 24/04/2010 là Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 08/10/1965</p> <p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.</p> <p>+ Từ 1985 đến 2004: Công tác tại NH Công thương KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 8/2004 đến 12/2005: Phó phòng Kế toán NH Công thương KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 01/01/2006 – 31/10/2007: Phó giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 1/11/2007 – 30/04/2009: Giám đốc tài chính - Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 01/05/2009 – 01/09/2010: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 01/09/2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Từ 15/10/2010 đến nay, Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p>

### 4.3. Giới thiệu Ban Kiểm soát

<b>Bà LÊ THỊ LỆ HẰNG</b> Trưởng Ban kiểm soát	<b>Bà NGUYỄN THỊ NGỌC THỦY</b> Thành viên Ban kiểm soát	<b>Bà NGUYỄN THỊ THU VÂN</b> Thành viên Ban kiểm soát
Ngày tháng năm sinh: 30/11/1980 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. + Từ 07/2002 – 06/2003 Nhân viên phòng kế toán kiểm toán nội bộ Công ty Phát triển KCN Biên Hòa. + Từ 06/2003 – 04/2010 Nhân viên Phòng Tài chính Kế toán Công ty Phát triển KCN Biên Hòa. + Từ 04/2010 – 06/2010 Nhân viên Ban Kiểm soát Công ty Phát triển KCN Biên Hòa. + Từ 07/2010 – đến nay Kiểm soát viên Tổng Công ty Phát triển KCN. Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành.	Ngày tháng năm sinh: 18/11/1967 Trình độ chuyên môn: Đại học Kế toán. + Từ năm 1990 đến nay: Công tác tại văn phòng Viễn Thông Đồng Nai. + Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó phòng kế toán Viễn thông Đồng Nai.	Ngày tháng năm sinh: 21/01/1966 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. + Từ 1990-1995: Chuyên viên tại Sở Thương mại Du lịch Đồng Nai. + Từ 1995-2004: Chuyên viên Cục quản lý vốn TSNN tại DN ĐN-Chi cục TCDN Đồng Nai. + Từ tháng 05/2004 – đến nay: Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai. Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành

### 4.4. Cơ cấu bộ máy quản lý.

#### 4.4.1. Ban Tổng Giám Đốc

<b>Ông NGUYỄN VĂN TUẤN</b> Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	<b>Bà HUỖNH HOÀNG OANH</b> Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	<b>Ông PHẠM ANH TUẤN</b> Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc
Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị

#### 4.4.2. Kế Toán Trưởng

#### **Bà PHAN THỦY ĐOAN**

Ngày tháng năm sinh: 22/12/1981  
+ Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh,  
+ Từ năm 2003 đến tháng 8/2010: công tác tại Bộ phận Tài chính – Kế toán của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành.  
+ Từ 01/9/2010 đến nay: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng

#### 4.5. Các công ty con, công ty liên kết: Không

### 5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

#### 5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Trong năm 2014, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm của năm 2014 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Doanh thu	160 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế	25 tỷ đồng
3	Chi phí xây dựng cơ bản	152 tỷ đồng
4	Dự kiến tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2014	12%

*Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành*

#### 5.2. Chiến lược phát triển giai đoạn 2011-2015:

- Củng cố và phát triển thương hiệu.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ phục vụ nhu cầu của Khách hàng.
- Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp.
- Phát triển nhanh và bền vững các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.

### 6. MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG CỦA CÔNG TY.

Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường và trách nhiệm xã hội.



# 2

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## a. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.

Trong năm 2013, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã đạt được những kết quả như sau:

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2013/năm 2012
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=(3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	177,32	160	189,66	119%	107%
2	Lợi nhuận trước thuế	57,20	25	47,83	191%	84%
3	Thuế TNDN	11,59		8,40		
4	Lợi nhuận sau thuế	45,70		39,43		

*(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm 2013 đã kiểm toán)*

### Chi tiết:

#### 1.1. Đất công nghiệp cho thuê:

- Diện tích đất công nghiệp cho thuê đã ký hợp đồng từ 01/01/2013 đến 31/12/2013: **12.473,3 m<sup>2</sup>** (01 khách hàng mở rộng sản xuất),

- Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến 31/12/2013 là 240,5 ha tương ứng với tỷ lệ lấp đầy 79%. Diện tích đất công nghiệp còn lại có thể cho thuê là 63 ha (bao gồm 37 ha đất quy hoạch xây dựng nhà xưởng cho thuê).

#### 1.2. Nhà xưởng cho thuê:

- Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013: Số lượng nhà xưởng đã ký hợp đồng là 2 nhà xưởng, nhà xưởng đã ký bản thỏa thuận là 2 nhà xưởng, nâng tổng nhà xưởng đã cho thuê lên 19 nhà xưởng

#### 1.3. Nhà xây thô và đất nền:

Stt	Nội dung	Lũy kế đến năm 2013
<b>1</b>	<b>Khu dân cư Tam An</b>	
	Biệt thự	77 nền
	Đất nền liên kế	123 nền
	Nhà liên kế - LK3	01 căn
<b>2</b>	<b>Khu dân cư Trảng Bom</b>	
	Nhà xây thô – Biệt thự (16 căn)	19 căn

## b. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### 2.1. Danh sách Ban điều hành và số cổ phần nắm giữ:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Lý lịch	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
				28/03/2013	11/03/2014
1	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	10,205%	10,205%
2	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT, P.TGD	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	10,014%	10,014%
3	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, P.TGD	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	0,106%	0,106%
4	Phan Thùy Đoan	Kế toán trưởng	Xem phần sơ yếu lý lịch Kế toán trưởng	0,004%	0,004%

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành: *Không thay đổi.*

### 2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

#### 2.3.1. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến ngày 31/12/2013, tổng số lao động tại Công ty là 107 người, được phân theo cơ cấu như sau:

**Bảng 1: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/12/2013**

	Số lượng	Tỷ lệ
<b>PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ</b>		
Trên Đại học	12	11,2 %
Đại học	40	37,4 %
Cao đẳng	07	6,5 %
Trung cấp, thợ (3/7)	27	25,2 %
Phổ thông trung học	21	19,7 %
<b>Tổng cộng</b>	<b>107</b>	<b>100%</b>
<b>PHÂN THEO GIỚI TÍNH</b>		
Nam	79	73,83 %
Nữ	28	26,17 %
<b>Tổng cộng</b>	<b>107</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành*

#### 2.3.2. Chính sách đối với người lao động

##### a. Chính sách nhân sự và đào tạo

Trong năm 2014, Công ty dự kiến sẽ tuyển dụng thêm 6 nhân viên ở các lĩnh vực và chuyên môn khác nhau nhằm đáp ứng với yêu cầu sản xuất kinh doanh và sự phát triển của doanh nghiệp.

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng các kỹ năng nghiệp vụ cho nhân viên quản lý cấp trung gian. Hoạt động đào tạo hàng năm được xem xét và thực hiện theo phương thức đào tạo nội bộ và học bên ngoài.

## **b. Chính sách lương thưởng**

Công ty có chính sách lương thích hợp với trình độ, năng lực và công việc của từng cá nhân và giải thưởng dành cho cá nhân có kết quả đóng góp vượt trội.

Ngoài ra, để thúc đẩy tinh thần làm việc tập thể, đoàn kết lẫn nhau góp phần tăng năng suất, chất lượng hoàn thành công việc, Công ty còn xét thưởng tập thể có tinh thần thái độ làm việc tích cực, có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Công ty luôn thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội, chế độ phúc lợi, chế độ thai sản và bảo hiểm tai nạn lao động ... cho người lao động theo đúng Luật Lao động. Công ty đã cho xây dựng bếp ăn tập thể và xe đưa rước người lao động đi làm, tạo điều kiện cơ sở vật chất cho họ tham gia các hoạt động thể dục thể thao như xây dựng sân quần vợt, bóng chuyền và bóng bàn.

Tình hình thực hiện các dự án:



a. **Dự án Khu công nghiệp Long Thành và KDC Tam An I:** Công ty triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch xây dựng cơ bản đã được phê duyệt. Bên cạnh đó, Công ty đang triển khai xây dựng dự án: Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 3 để phục vụ nhu cầu thuê xưởng của khách hàng.

### **b. Phát triển thêm Quỹ đất Công nghiệp:**

Với mục đích gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tạo thêm sản phẩm phục vụ kế hoạch kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2011-2015, Công ty đã đầu tư thuê lại khoảng 50 ha đất tại KCN Châu Đức, nâng tổng diện tích đất

công nghiệp có thể cho thuê của Sonadezi Long Thành lên là 101 ha (trong đó có 60 ha quy hoạch xây dựng nhà xưởng cho thuê).

Ngoài ra, đối với phần diện tích đất khu dịch vụ 27,63 ha tại KCN Long Thành Công ty sẽ phát triển các loại hình dịch vụ hạ tầng và dịch vụ hỗ trợ đa dạng nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các nhà đầu tư vào Khu Công nghiệp, phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### **c. Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai**

Thực hiện Thông báo số 4468/TB-UBND ngày 10/06/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai, Sonadezi Long Thành đã ký hợp đồng với Văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành đo vẽ và lập sơ đồ giới thiệu cho dự án Khu dân cư và du lịch dọc sông Đồng Nai tại xã Tam An, huyện Long Thành với diện tích 195 hecta. Đồng thời Công ty cũng đã phối hợp với UBND huyện Long Thành hoàn tất báo cáo các nội dung liên quan theo yêu cầu tại Thông báo số 4468/TB-UBND ngày 10/06/2013, Công văn số 6553/UBND-ĐT ngày 15/08/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai, và Công văn số 2025/SKHĐT-HTĐT ngày 21/08/2013 của Sở Kế hoạch và Đầu tư để xem xét thỏa thuận địa điểm cho Công ty triển khai các bước tiếp theo.

#### **d. Dự án Khu dân cư 03ha.**

Đã được thỏa thuận địa điểm theo Công văn số 253/UBND-NN ngày 15/01/2014 của UBND huyện Long Thành. Hiện nay Công ty CP Sonadezi Long Thành đang lập kế hoạch và thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư (đề nghị giao đất, khảo sát, quy hoạch, thiết kế cơ sở, lập dự án đầu tư,...) theo quy định.

#### **e. Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1**

Thực hiện Báo cáo số 6925/BC-UBND ngày 11/09/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (gửi Bộ Công thương) và Công văn số 2696/SKHĐT-HTĐT ngày 12/12/2012 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sonadezi Long Thành đã ký hợp đồng với Văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành đo vẽ và lập sơ đồ giới thiệu địa điểm cho dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 điều chỉnh quy mô diện tích xuống còn 75 ha.

Ngày 04/11/2013, UBND huyện Long Thành đã có Công văn số 6183/UBND-NN gửi UBND tỉnh Đồng Nai và các Sở, ngành liên quan thống nhất kiến nghị xem xét thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư hạ tầng Cụm CN – TTCN Long Phước 1 cho Công ty CP Sonadezi Long Thành tiếp nhận và triển khai thực hiện dự án.

Hiện tại, Sonadezi Long Thành đang trình UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai xem xét thỏa thuận địa điểm cho Công ty để Công ty thực hiện các thủ tục tiếp nhận và triển khai thực hiện dự án.

### **3.2. Các công ty con, công ty liên kết: Không**

## **4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

### **4.1. Tình hình tài chính**



(ĐVT: triệu đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.085.829	1.143.268	5,29%
2	Doanh thu thuần	129.047	153.243	18,75%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	57.143	47.611	(16,68%)
4	Lợi nhuận khác	53	221	316,98%
5	Lợi nhuận trước thuế	57.196	47.832	(16,37%)
6	Lợi nhuận sau thuế	45.703	39.433	(13,72%)
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	71,64%		

#### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	7,70	5,18	
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	6,36	4,08	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,53	0,59	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,11	1,43	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	0,55	0,67	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	11,88%	13,40%	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	35,42%	25,73%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,09	0,08	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04	0,03	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,44	0,31	
.....			

#### 4.3. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2013

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số cổ phần đã phát hành}}$$

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2013:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{470.577.138.331}{18.190.900} = 25.869 \text{ đồng/CP.}$$

#### 4.4. Cổ tức/lợi nhuận chia cho các thành viên góp vốn:

Cổ tức năm 2013: 14%.

## 5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### 5.1. Cổ phần:

Tổng số cổ phần : 20.000.000 Cổ phần  
 Tổng số cổ phần đang lưu hành : 18.190.900 Cổ phần  
 Tổng số cổ phiếu quỹ : 1.809.100 Cổ phần

### 5.2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn

#### 5.2.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm 11/03/2014)

(Đơn vị tính: đồng)

	Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
A	<b>Cổ đông pháp nhân (19 tổ chức)</b>		
1.	Trong nước (09 tổ chức)	149.832.700.000	74,900%
2.	Nước ngoài (10 tổ chức)	12.524.800.000	6,300%
	<b>Cộng</b>	<b>162.357.500.000</b>	<b>81,200%</b>
B	<b>Cổ đông cá nhân (701 người)</b>	37.642.500.000	18,800%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100,000%</b>
	<b>Cổ đông</b>	<b>Giá trị vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ</b>

Nguồn: Trung tâm Lưu Ký chứng khoán Việt Nam (VSD)

#### 5.2.2. Cổ đông/thành viên góp vốn Nhà nước

**Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 27/03/2014**

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ góp vốn
1	Tổng Công ty Phát triển KCN	Số 01, Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	360033 5363	102.380.000.000	51,190%
2	Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	01, Quốc lộ 1, KP 2, P.Tân Hiệp, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	470400 0136	12.654.000.000	6,327%
3	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	113404	11.322.000.000	5,661%
	<b>Tổng cộng</b>			<b>126.356.000.000</b>	<b>63.178%</b>

#### 5.2.3. Cổ đông/thành viên góp vốn sáng lập: không có

#### 5.2.4. Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

**Bảng 3: Danh sách cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài của Công ty tại thời điểm 11/03/2014**

Stt	Tên cổ đông	Địa Chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ vốn góp
1	GRIGORIEV SERGEY	B3 - 402 - Khu 5 tầng - Tp Vũng Tàu	IA5471	100.000	0,000%
2	HORST JOACHIM FRANZ GEICKE	1ST FLOOR BOTANICAL COURT, 5 CAINE ROAD, MID LEVELS, HONG KONG	IS8015	81.000.000	0,041%
3	Ikeura Takashi	4-12-7 wajirola, Higashiku, Fukuokashi, Fukuoka T811-0213 ,Japan	IA3593	100.000	0,000%
4	Ishizuka Yosuke	Kanagawa-ken, Yokohama-shi, Kohoku-ku Hiyoshi-Hocho 6-31-2-103	IS0617	1.200.000	0,001%
5	KAMMERER PER FREDERIK ALEXANDER	APARTMENT VIOLET 1102, AN PHU, 36 THAO DIEN, Q2,HCM	IA5143	247.200.000	0,124%
6	KAO KUO FENG	2F No 53-1 Sec 150, Zhong Hua Road., Taipei City, Taiwan	IS9984	2.700.000	0,001%
7	KOICHI IGARASHI	SAITAMA KEN TOKOROZAWA-SI KAMIARAI 5-58-10	IS0992	2.000.000	0,001%
8	LEE MYUNG KEUN	1-205 Young San Apt., 8-20, Dongdaeshin, Se-gu, Busan, Korea	IS8983	8.000.000	0,004%
9	LIN, CHIU - LI	272 WEMING ST., WUCHI TOWN, TAICHUNG, R.O.C, ID: 135099257	IS5650	2.500.000	0,001%
10	Shinichi Sano	307 La Maree Shirokane, 2-5-5, Shirogane, Minato-ku, Tokyo, Japan	I00393	12.000.000	0,006%
11	Shiratori Jinichi	4-5-5 Yahata, Suruga-ku,	IA2426	2.000.000	0,001%

12	TUAN NHAN	Shizuoka-shi, Shizuoka 422-8076, Japan 15TH FL, BITEXCO TOWER, 2 HAI TRIEU, DISTRICT 1, HCMC Swiss Post Box 58685	IA6140	6.800.000	0,003%
13	Thomas Briem	Industriestrasse 31,6923 Lauterbach Austria 2-4-4-1003	IA6056	5.000.000	0,003%
14	Ushijima Kiyoshi	Midoricho, Musashino-shi, Tokyo, 180-0012 , Japan 77 Banronrachnee Soi 6 Banrdnrachner	IA3830	12.000.000	0,006%
15	Vacharapan Apichayodom	Road Bangplur BKK Thailand 10700 6-5-5-603 chuourinkan	IS3045	5.000.000	0,003%
16	Wataru Miyazawa	Yamatoshi, Kanagawa-ken, Japan Frohalpstrasse 20 Ch-8038 Zurich	IS3232	1.000.000	0,001%
17	Winkler Markus	993-5 Koyurugi Samukawamachi Kozagun	IS0532	570.200.000	0,285%
18	Yutaka Noda	Kanagawaken Japan 1-20-3, Nihonbashi, Chuo-Ku, Tokyo, JP 103-0027	I00338	4.000.000	0,002%
19	AIZAWA SECURITIES CO.,LTD	PO Box CR-56766 Suite NAS485, Nassau Bahamas Winchester House, 1 Great Winchester Street, London EC2N 2DB	CA2521	280.500.000	0,140%
20	America LLC	34-38 Avenue De La Liberté L-1930 Luxembourg Grand Duchy of	CA5883	3.054.600.000	1,527%
21	Deutsche Bank AG London		CS1028	322.300.000	0,161%
22	EASTSPRING INVESTMENTS		CS5892	300.000.000	0,150%

		Luxembourg				
23	IWAI COSMO SECURITIES CO., LTD	1-8-12 Imabashi, CHuo-ku, Osaka-city, Osaka-fu, Japan	CA2539	24.200.000	0,012%	
24	KITMC WORLDWIDE VIETNAM RSP BALANCE FUND	27-1, YEOUIDO-DONG, YEONGDEUNGPO -GU, SEOUL, KOREA	CS2103	3.332.700.000	1,666%	
25	MORGAN STANLEY AND CO.INTERNATIONAL PLC	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, UK	CS1597	1.628.200.000	0,814%	
26	Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd	50 North Canal Road, 306-00, Singapore 059304	CS2385	2.182.500.000	1,091%	
27	Mekong Fortfolio Investments Limited	Nerine Chambers, P.O Box 905 Road Town, Tortola, Bristish Virgin Island	CS3214	1.395.800.000	0,698%	
28	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	EBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	CS9483	4.000.000	0,002%	
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>13.487.600.000</b>	<b>6,744%</b>	

**6. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:** Không thay đổi

**7. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ:** Trong năm 2013, Công ty không thực hiện mua bán, giao dịch cổ phiếu Quỹ.

**8. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC:** không



3

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

## 1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### 1.1. Phân tích tổng quan về tình hình hoạt động của Công ty so với kế hoạch.

Năm 2013 là năm kinh tế thế giới vẫn còn nằm trong tình trạng suy thoái, phục hồi chậm. Nền kinh tế Việt Nam cũng chịu tác động ảnh hưởng không nhỏ, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các Doanh nghiệp Bất động sản nói chung và Sonadezi Long Thành nói riêng. Tuy nhiên, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013 đã ghi nhận sự nỗ lực của Công ty với kết quả kinh doanh đạt được như sau:

Doanh thu thực hiện đạt 189,66 tỷ đồng tương đương 119% so với kế hoạch (189,66 tỷ/160 tỷ), đạt 107% so với năm 2012 (189,66 tỷ /177,32 tỷ),

Lợi nhuận trước thuế đạt 47,83 tỷ đồng tương đương 191% so với kế hoạch (47,83 tỷ/25 tỷ), đạt 84% so với năm 2012 (47,83 tỷ/57,20 tỷ)

Lợi nhuận sau thuế đạt 39,43 tỷ đồng.

### 1.2. Thực hiện năm 2013:

#### 1.2.1. Công tác xây dựng cơ bản

Trong năm 2013, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng thuộc dự án Khu công nghiệp Long Thành và Khu dân cư Tam An 1

- Đối với KCN Long Thành: Đền bù giải tỏa đạt 99,6%, hoàn thiện hệ thống hạ tầng đạt 90%.

- KDC Tam An I: Đền bù giải tỏa đạt 91%, hoàn thiện hệ thống hạ tầng đạt 70%.

- Các dự án KDC Phước Lai, KDC Trảng Bom và KDC An Bình 2 đã hoàn tất công tác xây dựng và kinh doanh.

#### 1.2.2. Công tác quản lý môi trường

- Vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long Thành đúng quy trình đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải phát sinh trong KCN. Chất lượng nước thải sau xử lý ổn định và các thông số nước thải sau xử lý luôn đạt quy chuẩn theo quy định. Công ty đã lắp đặt thiết bị quan trắc tự động nước thải sau xử lý và truyền dữ liệu về Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi quản lý.

- Thực hiện các phương án ứng phó sự cố môi trường đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung.

- Thực hiện đầy đủ công tác giám sát môi trường định kỳ toàn KCN theo quy định tại Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt đồng thời tăng cường tuần tra, kiểm tra việc xả thải của các doanh nghiệp và kịp thời phát hiện, xử lý một số trường hợp vi phạm không để ảnh hưởng đến môi trường và khu dân cư xung quanh.

- Đã hợp đồng với đơn vị tư vấn thực hiện thủ tục lập hồ sơ đề nghị kiểm tra, xác nhận việc thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường dự án “Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Long Thành” phân kỳ đầu tư được thực hiện từ tháng 10/2011 đến tháng 10/2013 và Xin cấp phép xả nước thải vào nguồn nước của nhà máy XLNTTT KCN Long Thành với lưu lượng 15.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Thực hiện lập thủ tục môi trường đối với Dự án “Xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 3 – KCN Long Thành” và tiến hành giám sát chất lượng môi trường trong quá trình thi công dự án.

### 1.2.3. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực.

Công ty luôn chú trọng đến công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, trong năm đã tạo điều kiện cho CB.CNV tham gia các khoá học nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, ngoại ngữ,...

Hiện nay Công ty đang cử 02 CB.CNV tham gia lớp đào tạo thạc sỹ ( 01 Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, 01 Thạc sỹ quản lý dự án) do trường AIT Thái Lan tổ chức. Kết quả đã có 06 CB.CNV hoàn thành khóa học và nhận bằng Thạc sĩ, còn lại 01 CB.CNV dự kiến sẽ bảo vệ luận văn Thạc sĩ trong năm 2014. Ngoài ra, Công ty đã cử nhân viên tham dự một số khóa đào tạo như: Nghiệp vụ đấu thầu, Hướng dẫn vận hành và quản lý hệ thống xử lý nước thải, Cập nhật chính sách thuế mới cho các Doanh nghiệp trên địa bàn Đồng Nai ... với tổng chi phí đã thực hiện năm 2013 là **143.800.000** đồng. Các khóa học đã tạo điều kiện cho CBCNV Công ty nâng cao kiến thức chuyên môn và phát huy tốt hơn năng lực của bản thân trong công việc.

### 1.2.4. Các hoạt động xã hội của Công ty trong năm 2013.

Trong năm 2013, Công ty đã chi **528.938.012 đồng** cho các hoạt động xã hội, từ thiện và đền ơn đáp nghĩa như: Ủng hộ chương trình tết vì người nghèo và nạn nhân chất độc da cam, ủng hộ chăm lo cho gia đình thương binh, liệt sỹ, gia đình có công với cách mạng, ủng hộ chương trình “Tiếp bước đến trường”, đóng góp kinh phí xây dựng nhà tình thương, đóng góp quỹ vì người nghèo,... đồng thời Công ty đã hỗ trợ kinh phí xây dựng nhà tình thương.

Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty cũng tham gia chương trình “Tiếp sức sinh viên học tập” của Hội khuyến học, hàng năm đều hỗ trợ, đỡ đầu cho các sinh viên nghèo, vượt khó của Huyện Long Thành, Trảng Bom, Cẩm Mỹ.

## 2. TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2013	Năm 2012
1	<b>Cơ cấu tài sản</b>			
	- Tài sản ngắn hạn / Tổng Tài sản	%	35,15	48,32
	- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản		64,85	51,68
2	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
	- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	58,84	52,70
	- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn		41,16	47,30
3	<b>Khả năng thanh toán</b>			
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,70	1,90
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		5,18	7,70
	- Khả năng thanh toán nhanh		3,48	5,57
4	<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
	<b>Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</b>	%		
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Doanh thu		31,21	44,32



thuần			
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	25,73	35,42
<b>Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Tổng tài sản		4,18	5,27
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	3,45	4,21
<b>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu</b>			
		8,38	8,90

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

### 3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI:

#### 3.1. Kế hoạch phát triển:

Trong năm 2014, Công ty sẽ nỗ lực đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê đất công nghiệp, nhà xưởng, và công tác bán hàng bất động sản dân dụng nhằm đảm bảo đạt kế hoạch đề ra.

Công ty đã đặt ra kế hoạch năm 2014 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Tổng Doanh thu	160
2	Lợi nhuận trước thuế	25
3	Chi phí xây dựng cơ bản	152
4	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	12%

#### 3.2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2014:

##### 3.2.1. Kinh doanh KCN và KDC:

- Kinh doanh KCN:

Tiếp tục khai thác KCN Long Thành theo đúng tiến độ đề ra. Trong năm 2014, Công ty sẽ tiếp thị cho thuê 10 ha, đồng thời tiếp thị cho thuê 5 nhà xưởng.

- Kinh doanh KDC:

Khu dân cư Tam An: Triển khai bán 52 nền đất liên kế, biệt thự và 3 căn nhà liên kế.

**3.2.2. Công tác xây dựng hạ tầng:** Trong năm 2014, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB năm 2014 khoảng 113 tỷ đồng.

**3.2.3. Các dự án trong giai đoạn triển khai:** Công ty tiếp tục tập trung triển khai cho những dự án sau:

- Dự án Khu dân cư 03ha.
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha)
- Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai (195ha)
- Các dự án khác:

Tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh. Đặc

biệt chú trọng xem xét các dự án bất động sản công nghiệp của các đơn vị thuộc Tổng Công ty có ưu thế về kết nối hạ tầng đồng bộ, gần các trung tâm tài chính thương mại và nguồn nhân lực nhằm mở rộng thêm quỹ đất công nghiệp, đảm bảo hiệu quả đầu tư, nâng cao lợi ích của cổ đông:

- Tiếp tục xem xét thuê lại đất công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại các KCN đã thành lập với mức giá thuê thấp để gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê. Đồng thời xem xét đầu tư thuê đất công nghiệp chưa có hạ tầng tại các KCN để triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng đưa vào kinh doanh.
- Công ty Sonadezi Long Thành tham gia vào KCN Châu Đức với tư cách là cổ đông sáng lập. Số lượng cổ phần SZC hiện đang được Công ty nắm giữ là 10.080.000 cổ phần chiếm 14,4% Vốn điều lệ. Việc gia tăng nắm giữ cổ phần của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC) là chiến lược hợp lý để hướng tới quản lý, kiểm soát dự án này.

#### **3.2.4. Giải pháp thực hiện**

Để đạt được những mục tiêu đã đề ra, Công ty tập trung thực hiện các giải pháp sau:

- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân hàng, các sàn giao dịch bất động sản và các đơn vị môi giới. Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào các KCN, KDC.
- Cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Nghiên cứu ý tưởng thiết kế quy hoạch để xây dựng các sản phẩm có đặc thù riêng cho các dự án mới của Công ty.
- Nắm bắt diễn biến thị trường để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.
- Căn cứ trên kế hoạch hoạt động của Công ty và định hướng phát triển trong tương lai để đào tạo nguồn nhân lực phù hợp.
- Quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền để giải quyết nhanh chóng các thủ tục liên quan đến các dự án của Công ty và hỗ trợ các nhà đầu tư.
- Tham gia tích cực vào công tác xã hội, từ thiện để xây dựng hình ảnh, thương hiệu và tạo sự đồng thuận của các tầng lớp xã hội đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ công tác bảo vệ môi trường, đặc biệt là công tác vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tăng cường kiểm soát việc xả thải của các doanh nghiệp, đảm bảo chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung.
- Tham gia vào cá chương trình tái cơ cấu của Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp để nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

## **1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2013.**

Trong năm 2013, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

- Doanh thu thực hiện đạt 189,66 tỷ đồng tương đương 119 % so với kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế đạt 47,83 tỷ đồng tương đương 191% so với kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế đạt 39,43 tỷ đồng.

Đây chính là sự nỗ lực vượt qua khó khăn của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBCNV Công ty trước tình hình kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam đang trong suy thoái, phục hồi chậm.

## **2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY:**

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm. Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của HĐQT theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật.

## **3. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2014.**

### **3.1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2014 như sau:**

- Liên tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế quản trị Công ty, bảo đảm năng lực và hiệu quả quản lý phù hợp với Điều lệ, luật định và thực tiễn hoạt động của công ty đồng thời tập trung quản trị chiến lược phát triển công ty, soát xét lại hiệu quả của vốn đầu tư, hợp tác toàn diện với các đối tác chiến lược, các Công ty liên kết.
- Xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.
- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.

Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2014 Hội đồng Quản trị sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

### **3.2. Các Dự án của Công ty và định hướng phát triển.**

Trong giai đoạn năm 2011-2015, Công ty tiếp tục tập trung triển khai hoàn thiện các dự án hiện có và triển khai các dự án mới:

- Dự án Khu dân cư 03ha.
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1
- Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai
- Các dự án khác: Trong những năm tới, HĐQT Công ty cũng định hướng tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.



5

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

## 1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### 1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			27/3/2013	11/3/2014
1	Phan Đình Thám	Chủ tịch HĐQT	28,426%	28,426%
2	Nguyễn Thị Thu Hương	Phó CT HĐQT	5,661%	5,661%
3	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	10,205%	10,205%
4	Đỗ Xuân Tâm	Thành viên HĐQT	0,002%	6,329%
5	Nguyễn Văn Thắng	Thành viên HĐQT	0%	0%
6	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT, P.TGD	10,014%	10,014%
7	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, P.TGD	0,106%	0,106%

### 1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị của công ty gồm 7 thành viên trong đó có 3 thành viên tham gia công tác điều hành công ty.

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

#### 1.2.1. Chỉ đạo, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh và chiến lược đầu tư phát triển Công ty.

Hoạt động của HĐQT trong năm qua đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.
- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án xây dựng trạm kinh doanh xăng dầu, xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 nâng công suất nhà máy xử lý nước thải từ 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm lên 15.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, dự án Khu dân cư 3ha, dự án Cụm công nghiệp Long Phước, dự án khu dân cư và Khu du lịch dọc sông Đồng Nai.
- Chỉ đạo thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2012 bằng tiền mặt với tỷ lệ 18%/mệnh giá (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 1.800 đồng) cho cổ đông.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013.
- Thành lập chi nhánh Công ty tại KCN Châu Đức
- Thực hiện kiểm toán quyết toán chi phí xây dựng cơ bản.

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2014.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.

### **1.2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2013.**

Trong năm 2013, HĐQT Công ty đã phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của điều lệ Công ty và các quy định của nhà nước.

Thực hiện tốt các nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.

Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho phát triển.

### **1.2.3. Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty năm 2014.**

Trong năm 2014, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

Tiếp tục ban hành và kiện toàn các quy chế quản lý, tăng cường hơn nữa việc kiểm tra, theo dõi, đánh giá quá trình tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

### **1.3. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:**

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Pha Đình Thám	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Đỗ Xuân Tâm	Thành viên HĐQT
4	Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT

## **2. BAN KIỂM SOÁT**

### **2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			27/03/2013	11/03/2014
1	Lê Thị Lệ Hằng	Trưởng Ban kiểm soát	3,000%	3,000%
2	Nguyễn Thị Ngọc Thủy	Thành viên Ban kiểm soát	0%	0%
3	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên Ban kiểm soát	0%	0%

### **2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

- Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.
- Trong năm 2013, Ban Kiểm soát đã tiến hành công tác kiểm tra trực tiếp tình hình hoạt động của Công ty và đã có những ý kiến đóng góp cho công tác quản lý điều hành hoạt động của Công ty.
- Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

### 3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

#### 3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Tổng thù lao và khen thưởng của HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2013: **408.000.000 đồng**.  
Trong đó:

- Thù lao của HĐQT : 2.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao của BKS : 1.000.000 đồng/người/tháng
- Thưởng của HĐQT : 24.000.000 đồng/năm
- Thưởng của BKS : 12.000.000 đồng/năm.
- Tổng thu nhập của năm (lương, thưởng, chi phí, hoa hồng, quyền mua cổ phần và các lợi ích khác được hưởng từ Công ty và các công ty khác mà thành viên Hội đồng quản trị là đại diện phần vốn góp):

(ĐVT: đồng)

Stt	Họ & tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2013	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	UV HĐQT TGĐ	612.448.890	
2	Ông Phạm Anh Tuấn	UV HĐQT, Phó TGĐ	537.880.000	
3	Bà Huỳnh Hoàng Oanh	UV HĐQT, Phó TGĐ	477.191.111	

#### 5.1. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Stt	Tên	Quan hệ với công ty	Nội dung giao dịch	Số lượng CP giao dịch
-----	-----	---------------------	--------------------	-----------------------



1	Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam	Cổ đông nội bộ	Bán cổ phần nội bộ	1.065.600
2	Ông: Dương Thành Đức	Chồng Bà Lê Thị Lệ Hằng - người liên quan công ty	Bán cổ phần	2.000

### 3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Stt	Thông tin hợp đồng	Công ty thành viên HĐQT	Số tiền
	Hợp đồng tiền gửi: 1. Hợp đồng số 03/2014/HĐTG ngày 07/03/2014 2. Hợp đồng số 01/2014/HĐTG ngày 02/01/2014	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	30 tỷ đồng 20 tỷ đồng

### 3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trong năm 2013, đã tập trung nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản trị Công ty, bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành, Điều lệ, và thực tiễn hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển của Công ty.



6

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

*Đơn vị tính: VND*

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Th. minh</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>401,909,061,384</b>	<b>524,626,149,154</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>120,248,844,751</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		102,000,000,000	162,500,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>149,500,000,000</b>	<b>203,000,000,000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		149,500,000,000	203,000,000,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>5.3</b>	<b>38,642,339,159</b>	<b>49,489,278,072</b>
1. Phải thu khách hàng	131		23,586,219,895	26,029,586,845
2. Trả trước cho người bán	132		4,476,463,004	20,154,439,929
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		12,063,714,928	3,369,830,321
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1,484,058,668)	(64,579,023)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.4</b>	<b>85,159,102,651</b>	<b>91,112,545,354</b>
1. Hàng tồn kho	141		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>8,358,774,823</b>	<b>4,109,470,555</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	580,744,332	811,773,651
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7,060,096,730	3,196,070,873
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		607,910,761	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		110,023,000	101,626,031

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>741,359,349,976</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	5.6	15,806,000,000	8,860,000,000
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>193,680,965,937</b>	<b>206,858,066,389</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	5.7	180,886,737,763	158,202,271,443
+ Nguyên giá	222		358,570,901,086	314,710,391,329
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(177,684,163,323)	(156,508,119,886)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.8	116,724,729	268,051,229
+ Nguyên giá	228		837,631,229	837,631,229
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(720,906,500)	(569,580,000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.9	12,677,503,445	48,387,743,717
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	5.10	<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>	5.11	<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		24,500,000,000	24,500,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		166,336,400,000	135,536,400,000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<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	5.12	209,827,945,422	117,592,970,416
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,143,268,411,360</b>	<b>1,085,828,846,849</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>672,691,273,029</b>	<b>572,212,937,525</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>77,562,167,830</b>	<b>68,170,149,066</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	5.13	39,008,277,486	23,658,928,744
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	108,275,859	1,051,551,372
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	117,976,614	969,121,335
5. Phải trả người lao động	315	5.15	1,844,429,410	3,647,297,646
6. Chi phí phải trả	316		911,067,360	494,817,864
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.16	30,828,367,375	34,716,493,563
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.17	4,743,773,726	3,631,938,542
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>595,129,105,199</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	5.18	127,795,188,828	94,956,458,592
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.19	9,500,000,000	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.20	457,833,916,371	409,086,329,867
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>470,577,138,331</b>	<b>513,615,909,324</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.21	<b>470,577,138,331</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
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(22,812,874,949)	(22,812,874,949)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		52,861,919,655	46,006,471,425
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		21,075,186,647	18,955,375,902
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		215,452,287,743	267,466,317,711

11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422
<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</b>	<b>440</b>

	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	<b>1,143,268,411,360</b>	<b>1,085,828,846,849</b>

## CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Chỉ tiêu	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
+ USD		31,285.51	54,458.35
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014.

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Đã ký

Đã ký

Đã ký

**NGUYỄN THỊ NGỌC  
TRANG**

**PHAN THÙY ĐOAN**

**NGUYỄN VĂN TUẤN**



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	157,822,677,885	129,769,344,104
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	4,579,395,906	722,564,288
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	153,243,281,979	129,046,779,816
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	118,466,666,184	96,733,078,003
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34,776,615,795	32,313,701,813
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	34,414,583,297	46,198,466,034
7. Chi phí tài chính	22	6.4	600,013,020	1,558,678,001
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	1,715,376,904	2,402,598,937
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	19,265,301,142	17,408,301,466
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		47,610,508,026	57,142,589,443
11. Thu nhập khác	31	6.7	2,005,762,073	2,071,775,403
12. Chi phí khác	32	6.8	1,784,620,014	2,018,643,865
13. Lợi nhuận khác	40		221,142,059	53,131,538
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		47,831,650,085	57,195,720,981
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	8,398,236,077	11,492,732,780
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	5.21	39,433,414,008	45,702,988,201
18. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phần	70		2,168	2,512

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014.

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đã ký

Đã ký

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC  
TRANG

PHAN THÙY ĐOAN

NGUYỄN VĂN TUẤN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		-		
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		47,881,650,085	57,195,720,981
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao tài sản cố định	02		34,601,898,760	24,508,588,207
Các khoản dự phòng	03		1,419,479,645	64,579,023
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	707,958
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(34,299,771,592)	(43,780,501,005)
Chi phí lãi vay	06		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>49,603,256,898</b>	<b>37,989,095,164</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(592,535,985)	20,195,587,531
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5,953,442,703	(6,515,929,117)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		41,524,976,063	98,013,006,095
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(84,240,321,921)	(9,599,084,103)
Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(9,920,188,533)	(18,334,755,411)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		3,152,093,125	11,616,359,800
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(5,679,647,160)	(4,940,004,596)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(198,924,810)</b>	<b>128,424,275,363</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(86,691,007,204)	(90,183,027,449)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		13,909,091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(139,500,000,000)	(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	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	30,752,252,501	42,669,527,005
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(33,224,845,612)</b>	<b>(513,500,444)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(23,242,240,000)</b>	<b>(14,571,685,000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(56,666,010,422)</b>	<b>113,339,089,919</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</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 tệ	61	-	(707,958)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>120,248,844,751</b>	<b>176,914,855,173</b>

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014.

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Đã ký

Đã ký

Đã ký

**NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG**

**PHAN THÙY ĐOAN**

**NGUYỄN VĂN TUẤN**

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Xây dựng công trình công ích.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại.
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Điều hành tua du lịch.

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

### **2.1. Năm tài chính**

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

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

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

### **2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

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

### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **4.1 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

#### **4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **4.3 Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

#### **4.4 Hàng tồn kho**

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

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

#### 4.5 Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

#### 4.6 Tài sản cố định

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

##### 4.6.1 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

- Phương pháp khấu hao

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

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
+ Máy móc thiết bị	03 – 12 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 07 năm

+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04 năm
+ Tài sản cố định khác	04 năm

#### 4.6.2 Tài sản cố định vô hình

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

##### *Phần mềm máy vi tính*

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

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

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

#### 4.7 Chi phí xây dựng dở dang

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

#### 4.8 Bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

#### 4.9 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.

- + Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán



đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

#### 4.10 Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Chi phí đầu tư Khu công nghiệp Long Thành trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước. Chi phí đầu tư được trích trước căn cứ vào diện tích đất cho thuê với đơn giá tạm tính là 158.341 VND/m<sup>2</sup> và được điều chỉnh phù hợp với chi phí đầu tư phát sinh thực tế.
- Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

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

#### 4.11 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

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

#### 4.12 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.
- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.
- Doanh thu từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

#### 4.13 Lãi trên cổ phiếu

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

#### 4.14 Thuế

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

năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, giảm 50% trong 6 năm kể từ năm 2007 theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.

- Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

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

#### 4.15 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

*Tài sản tài chính*

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

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

*Công nợ tài chính*

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

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

#### 4.16 Các bên liên quan

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

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

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

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

### 5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

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

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

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

### 5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

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

#### 5.4. Hàng tồn kho

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

### 5.5. Chi phí trả trước ngắn hạn

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

### 5.6. Phải thu dài hạn khách hàng

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

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

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

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

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

#### 5.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

#### 5.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	112.588.457.385
Tăng trong năm	87.750.725.111
Giảm trong năm	(3.043.182.879)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>197.295.999.617</b>
	<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>
Số dư đầu năm	44.733.196.495
Tăng trong năm	24.397.947.384
Giảm khác	(3.043.182.879)



<b>Số dư cuối năm</b>	<b>66.087.961.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	67.855.260.890
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>131.208.038.617</b>

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

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

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

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

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

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

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

- Về số lượng: **tăng 3.080.000** cổ phiếu do đầu tư thêm.
- Về giá trị : tăng 30.800.000.000 đồng do mua thêm **3.080.000** cổ phiếu.

## 5.12. Chi phí trả trước dài hạn

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

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

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

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

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Sonadezi An Bình	1.102.493.508	12.100.810.695
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	3.590.079.025	18.261.100
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	11.000.000.000	-
Công ty CP thi công xây dựng công trình giao thông Đồng Nai	11.151.597.373	1.805.516.611
Công ty CP đầu tư và xây dựng vật liệu Đồng Nai	3.000.000.000	-
Công ty xây dựng Đồng Nai	-	3.126.538.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.844.169.906</b>	<b>17.051.126.406</b>

**5.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	932.026.335
Thuế thu nhập cá nhân	117.976.614	37.095.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>117.976.614</b>	<b>969.121.335</b>

**5.15. Phải trả người lao động**

Là khoản lương và thưởng năm 2013 còn phải trả cho người lao động.

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	-	128.465.940
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	14.622.728	172.935
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26.910.782.577	24.304.477.343
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.182.842.708	3.614.967.516
Cổ tức phải trả	85.995.000	84.615.000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	78.000.000	5.329.002.364
Phải trả ký quỹ bảo lãnh	1.538.409.362	1.193.696.660
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.715.000	61.095.805
<b>Tổng cộng</b>	<b>30.828.367.375</b>	<b>34.716.493.563</b>

**5.17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	3.631.938.542	3.874.968.739
Trích lập trong năm	5.941.388.466	3.433.623.888
Sử dụng trong năm	(4.829.553.282)	(3.676.654.085)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.743.773.726</b>	<b>3.631.938.542</b>

**5.18. Phải trả dài hạn khác**

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

**Tổng cộng****127.795.188.828****94.956.458.592**

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

**5.19. Vay và nợ dài hạn**

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

**5.20. Doanh thu chưa thực hiện**

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

## 5.21. **Vốn chủ sở hữu**

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

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

### 5.21.2. Cổ phần

	Cuối năm	Đầu năm
▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
▪ Số lượng cổ phần đã bán ra	20.000.000	20.000.000
▪ Số lượng cổ phần được mua lại	(1.809.100)	(1.809.100)
▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành	18.190.900	18.190.900

- Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

### 5.21.3. Lãi cơ bản trên cổ phần

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

### 5.21.4. Phân phối lợi nhuận

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

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

### 6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	41.161.315.755	35.497.532.092
Doanh thu kinh doanh nhà đất	18.266.742.213	14.682.895.676
Doanh thu kinh doanh nước	36.037.977.300	34.431.285.600
Doanh thu xử lý nước thải	27.726.373.939	24.180.330.687

Doanh thu cho thuê nhà xưởng	34.588.268.678	20.893.300.049
Doanh thu khác	42.000.000	84.000.000
Hàng bán bị trả lại	(4.579.395.906)	(722.564.288)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>153.243.281.979</b>	<b>129.046.779.816</b>

## 6.2. Giá vốn hàng bán

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

## 6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

## 6.4. Chi phí tài chính

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

## 6.5. Chi phí bán hàng

Đây là các khoản chi phí dịch vụ mua ngoài

## 6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

#### 6.7. Thu nhập khác

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

#### 6.8. Chi phí khác

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

#### 6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	47.831.650.085	57.195.720.981
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	403.358.459	622.323.881
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(6.134.963.900)	(7.165.895.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	42.100.044.644	50.652.149.862



chính		
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	10.525.011.161	12.663.037.467
Thuế TNDN chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	(1.665.409.235)	(1.205.553.707)
Trừ thuế TNDN được miễn giảm theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007.	(461.365.850)	(693.195.741)
Tăng thuế TNDN từ kết luận của thanh tra tỉnh	-	825.673.015
Thuế TNDN được hoàn	-	(97.228.253)
<b>Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm</b>	<b>8.398.236.077</b>	<b>11.492.732.780</b>

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

#### 6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

#### 7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

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

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

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

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

## 8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m<sup>2</sup> theo hợp đồng thuê đất số 12HĐ/ĐĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐĐĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê 160VND/m<sup>2</sup>/năm.

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

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

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

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

## 10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

### ▪ Quản lý rủi ro vốn

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

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

### ▪ Các chính sách kế toán chủ yếu

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

### ▪ Các loại công cụ tài chính

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

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

### ▪ Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

- Rủi ro thị trường

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

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

*Quản lý rủi ro tỷ giá*

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

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

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

*Quản lý rủi ro lãi suất*

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

*Rủi ro về giá*

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

- Rủi ro tín dụng

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

- Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Công ty có thể thực hiện quyết toán lần 2 chi phí đầu tư Khu công nghiệp Long Thành vào năm 2014. Việc quyết toán này có thể ảnh hưởng đến đơn giá trích trước giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước – xem thêm mục 4.11 và 5.18.

## 13. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 17 tháng 01 năm 2014.

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đã ký

Đã ký

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

PHAN THÙY ĐOAN

NGUYỄN VĂN TUẤN





7

## **BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN**



Số: 14.111/BCKT-DTL

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

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

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2014

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL**

**KT.TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TÀNG QUỐC THẮNG**

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**


**LỘ NGUYỄN THÚY PHƯƠNG**


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

Trên đây là nội dung Báo cáo thường niên năm 2013 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Trân trọng.

Long Thành, Ngày 18 tháng 04 năm 2014

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Nguyễn Văn Tuấn**





**SONADEZI LONG THANH SHAREHOLDING COMPANY**

Address: Long Thanh Industrial Zone,  
Tam An village, Long thanh district,  
Dong nai province, Vietnam

Tel : 84-61-3514494  
Fax: 84-61-3514499  
Email : longthanhiz@sonadezi.com.vn  
Website : <http://www.szl.com.vn>