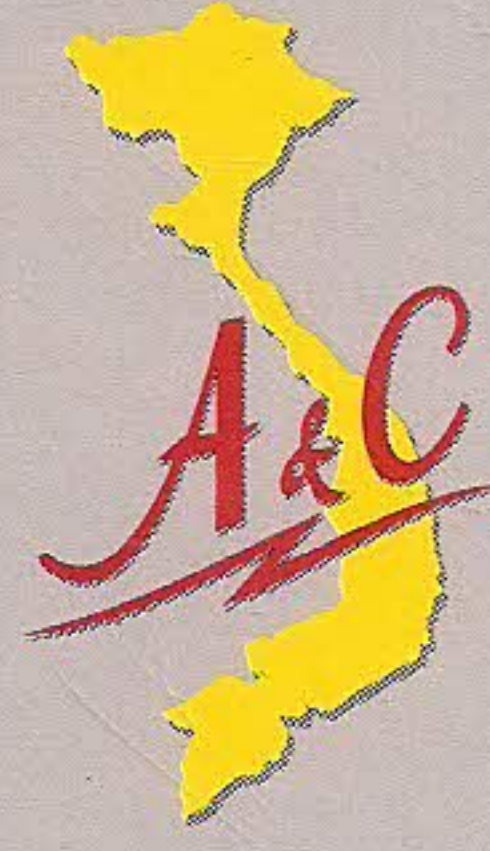




**BAKER TILLY  
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C  
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**SONADEZI LONG BÌNH**



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	14 - 41
8. Phụ lục	42 - 45

\*\*\*\*\*



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

### Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình là Doanh nghiệp cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước – Xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp) theo Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699, chứng nhận lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2009 và chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 06 tháng 02 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 300.000.000.000 VND

Cơ cấu vốn điều lệ như sau:

Cổ đông	Số cổ phần	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
<i>Cổ đông sáng lập và cổ đông chiến lược</i>	<i>24.600.000</i>	<i>246.000.000.000</i>	<i>82,00</i>
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	23.700.000	237.000.000.000	79,00
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	900.000	9.000.000.000	3,00
<i>Cổ đông khác</i>	<i>5.400.000</i>	<i>54.000.000.000</i>	<i>18,00</i>
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Số 01 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.  
Điện thoại : (84-61) 3.834.700  
Fax : (84-61) 3.835.164  
Mã số thuế : 3 6 0 1 8 6 7 6 9 9

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoàn thiện xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Vệ sinh nhà cửa và công trình khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý.





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

**Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 41).

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại năm 2012 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 ngày 25 tháng 4 năm 2013 và như sau:

	<u>Số tiền</u>
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển (05% lợi nhuận sau thuế)	3.632.635.482 VND
- Trích lập quỹ dự phòng tài chính (05% lợi nhuận sau thuế)	3.632.635.482 VND
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (05% lợi nhuận sau thuế)	1.453.054.192 VND
- Chia cổ tức (17% vốn)	<u>51.000.000.000 VND</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>59.718.325.156 VND</u></b>

Ngoài ra, Công ty đã tạm trích 03% lợi nhuận sau thuế năm 2013 cho quỹ khen thưởng phúc lợi theo Biên bản họp Hội đồng quản trị lần thứ 19 ngày 20 tháng 12 năm 2013 với số tiền là 2.097.788.649 VND.

**Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 28 tháng 02 năm 2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Công văn số 1618/UBND-KT chấp thuận cho Tổng Công ty Sonadezi thoái toàn bộ vốn cổ phần nhà nước tại Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán. Theo đó, Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình sẽ không tiếp tục sáp nhập với Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán và Công ty sẽ trình Đại hội đồng cổ đông năm 2014 thông qua vấn đề này.

Ngoài sự kiện nêu trên, Hội đồng quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

***Hội đồng quản trị***

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch	20 tháng 6 năm 2009	-
Ông Phan Đình Thám	Phó Chủ tịch	20 tháng 6 năm 2009	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	20 tháng 6 năm 2009	-
Ông Nguyễn Việt Thăng	Thành viên	20 tháng 6 năm 2009	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	20 tháng 6 năm 2009	-

***Ban kiểm soát***

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Lê Thị Hoàng Oanh	Trưởng ban	18 tháng 4 năm 2012	-
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên	20 tháng 6 năm 2009	-
Bà Lê Thái Thanh	Thành viên	18 tháng 4 năm 2012	-

***Ban Tổng Giám đốc***

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc	20 tháng 6 năm 2009	-
Ông Hà Điệp	Phó Tổng Giám đốc	20 tháng 6 năm 2009	-
Ông Hà Quang Chấn	Phó Tổng Giám đốc	09 tháng 8 năm 2011	-









**BAKER TILLY  
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C  
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 2 Truong Son St., W. 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City  
www.a-c.com.vn

Số: 0257/2014/BCTC-KTTV

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình, được lập ngày 12 tháng 02 năm 2014, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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





Báo cáo được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Bản tiếng Việt là bản gốc khi cần đối chiếu.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**



**Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0099-2013-008-1

**Hoàng Thu Huyền - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1257-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2014



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>177.106.154.258</b>	<b>181.383.318.769</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>54.481.969.606</b>	<b>57.916.045.099</b>
1. Tiền	111		11.981.969.606	12.916.045.099
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.500.000.000	45.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>29.865.237.278</b>	<b>26.899.213.445</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	28.386.528.957	26.688.470.487
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	3.454.057.476	2.025.565.372
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		121.944.697	282.471.438
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.4	(2.097.293.852)	(2.097.293.852)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>91.942.214.565</b>	<b>95.381.998.208</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.5	91.942.214.565	95.381.998.208
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>816.732.809</b>	<b>1.186.062.017</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		709.332.809	1.027.362.017
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		107.400.000	158.700.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>379.893.074.736</b>	<b>338.001.146.742</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
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>213.308.062.313</b>	<b>221.456.914.061</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	163.830.183.141	176.058.096.071
<i>Nguyên giá</i>	222		526.825.668.636	530.858.206.522
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(362.995.485.495)	(354.800.110.451)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	44.245.428.167	45.290.153.685
<i>Nguyên giá</i>	228		96.975.184.163	96.939.633.053
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(52.729.755.996)	(51.649.479.368)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	5.232.451.005	108.664.305
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>13.872.523.760</b>	<b>14.782.241.057</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		25.232.341.541	25.054.920.955
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(11.359.817.781)	(10.272.679.898)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>97.990.000.000</b>	<b>73.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.10	97.990.000.000	73.000.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>54.722.488.663</b>	<b>28.761.991.624</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	53.634.273.699	28.173.365.464
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	1.088.214.964	588.626.160
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>556.999.228.994</b>	<b>519.384.465.511</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>142.082.720.200</b>	<b>119.441.203.108</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>55.868.950.603</b>	<b>47.077.782.343</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	2.582.000.000	2.582.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.14	17.247.908.176	12.664.641.513
3. Người mua trả tiền trước	313	V.15	8.678.317.629	8.917.962.858
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	7.406.191.936	9.465.374.601
5. Phải trả người lao động	315	V.17	3.701.643.356	4.489.622.376
6. Chi phí phải trả	316	V.18	7.691.284.650	5.387.611.831
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19	4.937.717.732	172.239.059
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	3.623.887.124	3.398.330.105
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>86.213.769.597</b>	<b>72.363.420.765</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	2.018.769.948	3.214.241.974
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.22	2.399.000.000	4.981.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.23	81.795.999.649	64.168.178.791
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>414.916.508.794</b>	<b>399.943.262.403</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>414.916.508.794</b>	<b>399.943.262.403</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.24	300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.24	5.612.631.906	5.612.631.906
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.24	14.246.401.627	10.613.766.145
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.24	10.474.258.698	6.841.623.216
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.24	84.583.216.563	76.875.241.136
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>556.999.228.994</b>	<b>519.384.465.511</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

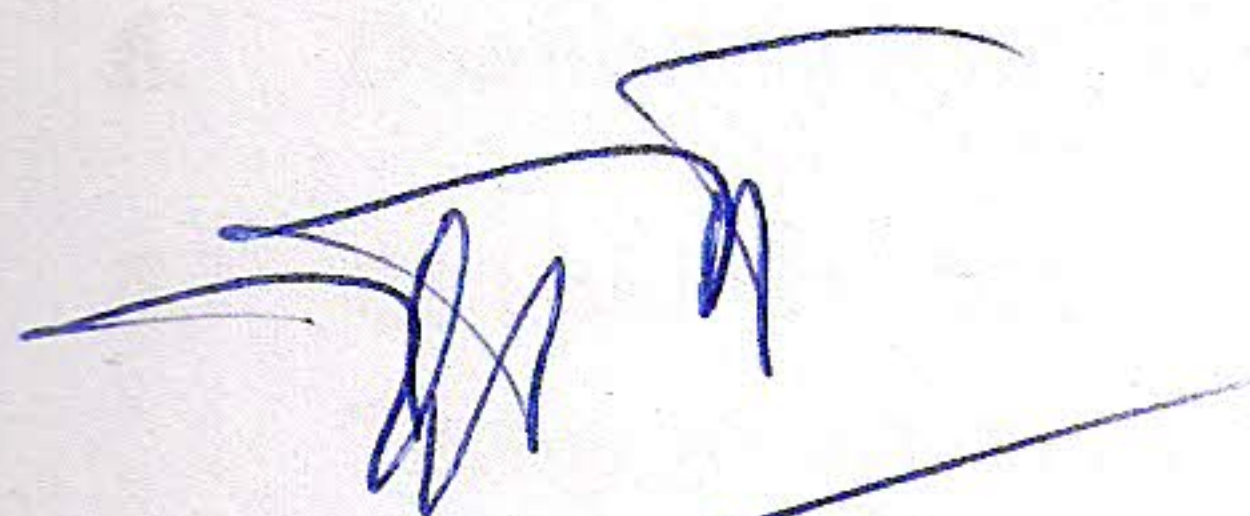
## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

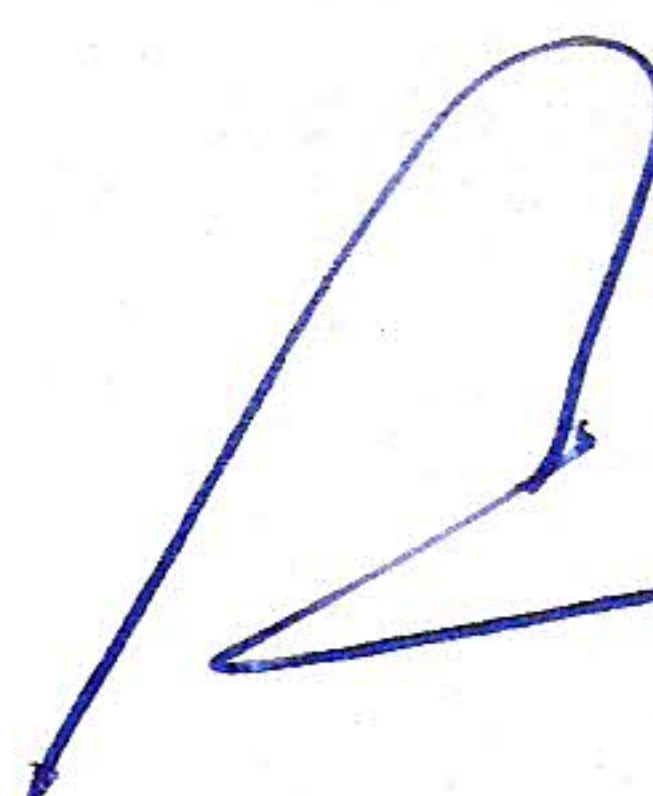
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

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

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		3.363.916.902	3.363.916.902
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		-	10.676,57
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



Trần Ngọc Tông  
Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014



Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

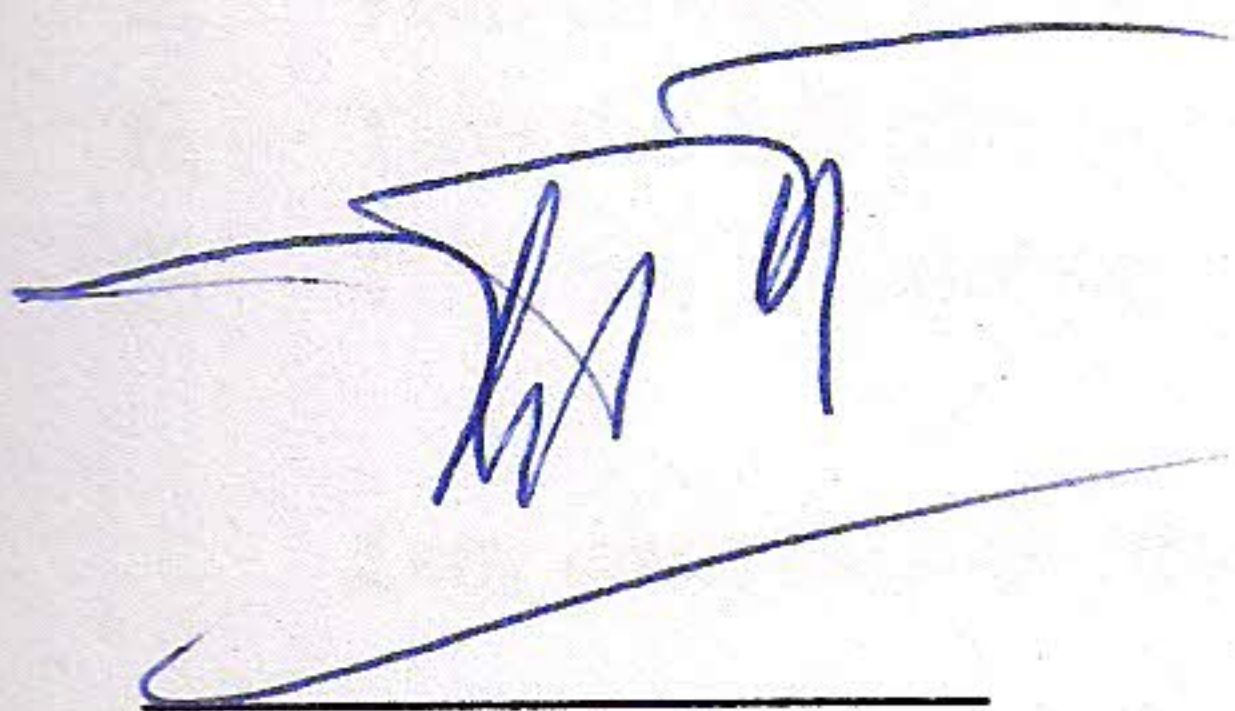
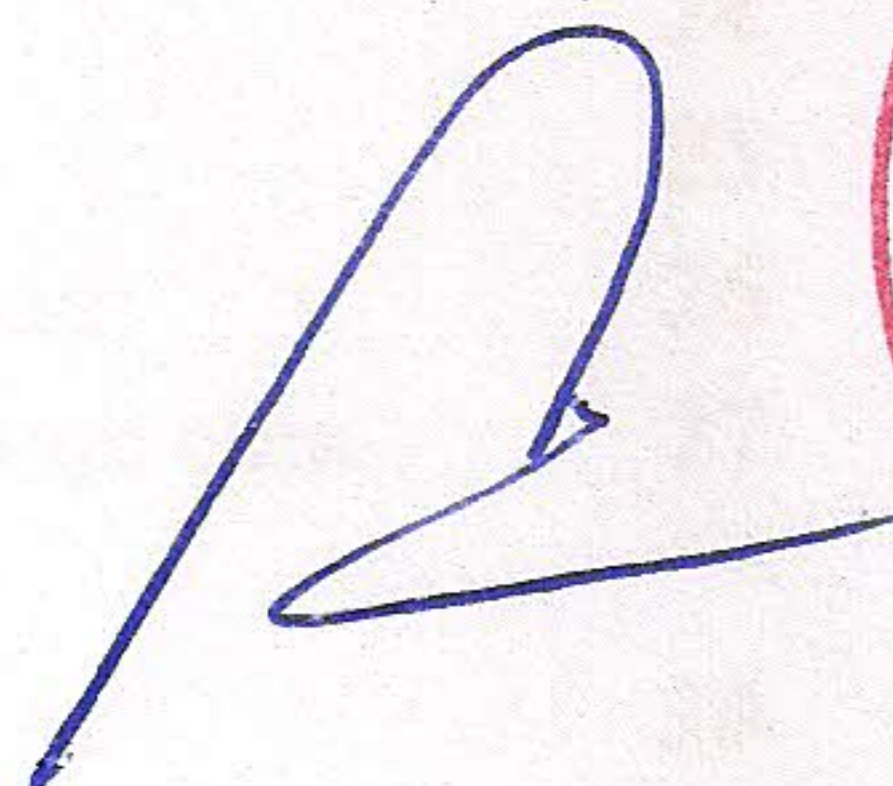
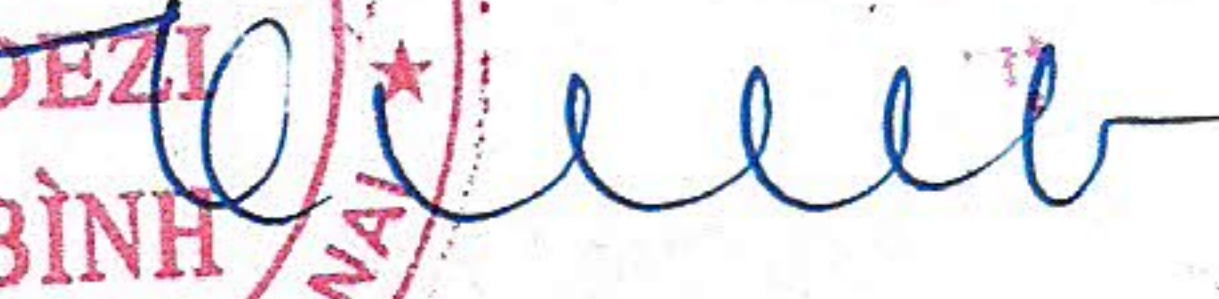
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	238.707.660.129	232.770.342.949
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	238.707.660.129	232.770.342.949
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	139.882.465.360	134.423.390.679
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		98.825.194.769	98.346.952.270
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.792.865.476	7.114.931.594
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	494.442.836	473.487.667
Trong đó: chi phí lãi vay	23		361.518.000	472.029.000
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	12.009.666.317	8.328.571.081
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		92.113.951.092	96.659.825.116
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.358.833.682	438.298.183
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.510.292.402	163.834.592
13. Lợi nhuận khác	40		848.541.280	274.463.591
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		92.962.492.372	96.934.288.707
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	23.937.991.944	24.870.205.229
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	(499.588.804)	(588.626.160)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>69.524.089.232</u>	<u>72.652.709.638</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>2.317</u>	<u>2.422</u>

Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014


Trần Ngọc Tông  
Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởng

Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		92.962.492.372	96.934.288.707
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.6, V.7, V.9	21.376.880.000	20.463.837.796
- Các khoản dự phòng	03		-	(2.341.208.713)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, VI.6, VI.7	(5.691.621.387)	(6.854.758.503)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	361.518.000	472.029.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		109.009.268.985	108.674.188.287
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.596.694.625)	5.544.008.132
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.439.783.643	12.698.075.233
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		21.974.292.325	(331.373.620)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(24.250.533.031)	(19.927.015.992)
- Tiền lãi vay đã trả	13	VI.4	(361.518.000)	(472.029.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.16	(24.523.878.684)	(24.034.452.488)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		3.325.432.778	275.871.550
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(4.307.422.026)	(3.673.588.982)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>81.708.731.365</b>	<b>78.753.683.120</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.6, V.7 V.8, V.9, VII	(13.618.499.533)	(18.699.682.611)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.6	1.500.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(3.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.10	(24.990.000.000)	(10.000.000.000)
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	VI.3	5.547.692.675	6.955.869.614
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(31.560.806.858)</b>	<b>(24.743.812.997)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

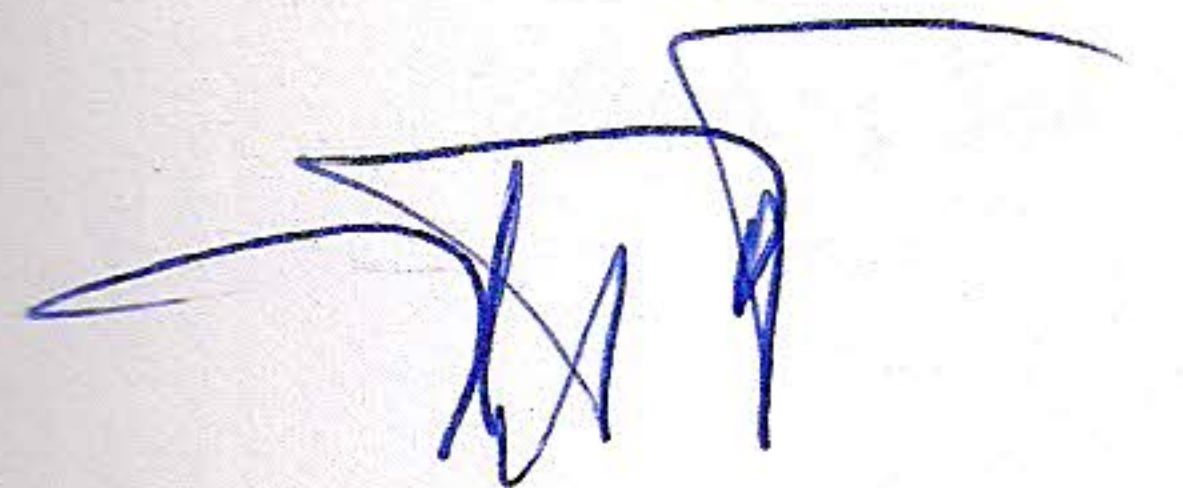
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

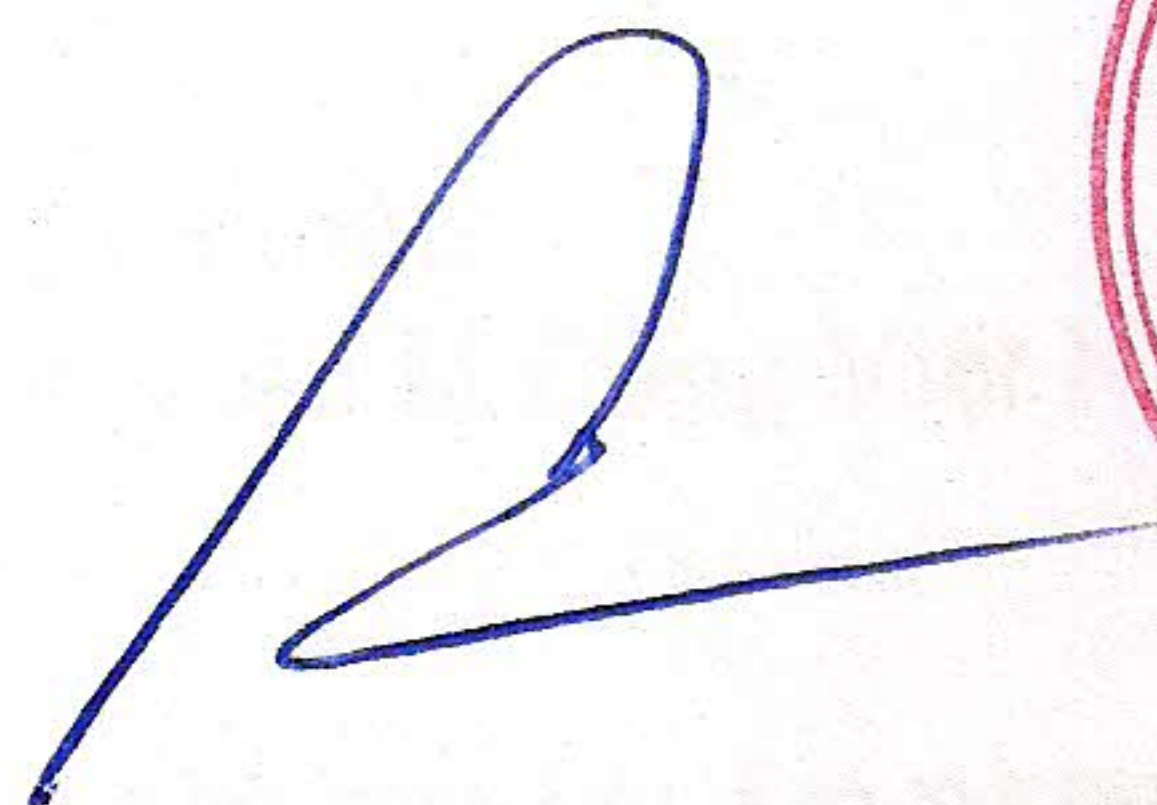
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.13	(2.582.000.000)	(2.582.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.24	(51.000.000.000)	(30.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(53.582.000.000)</b>	<b>(32.582.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(3.434.075.493)</b>	<b>21.427.870.123</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>57.916.045.099</b>	<b>36.488.174.976</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>54.481.969.606</b>	<b>57.916.045.099</b>

Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014



Trần Ngọc Tông  
Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởng



Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2013

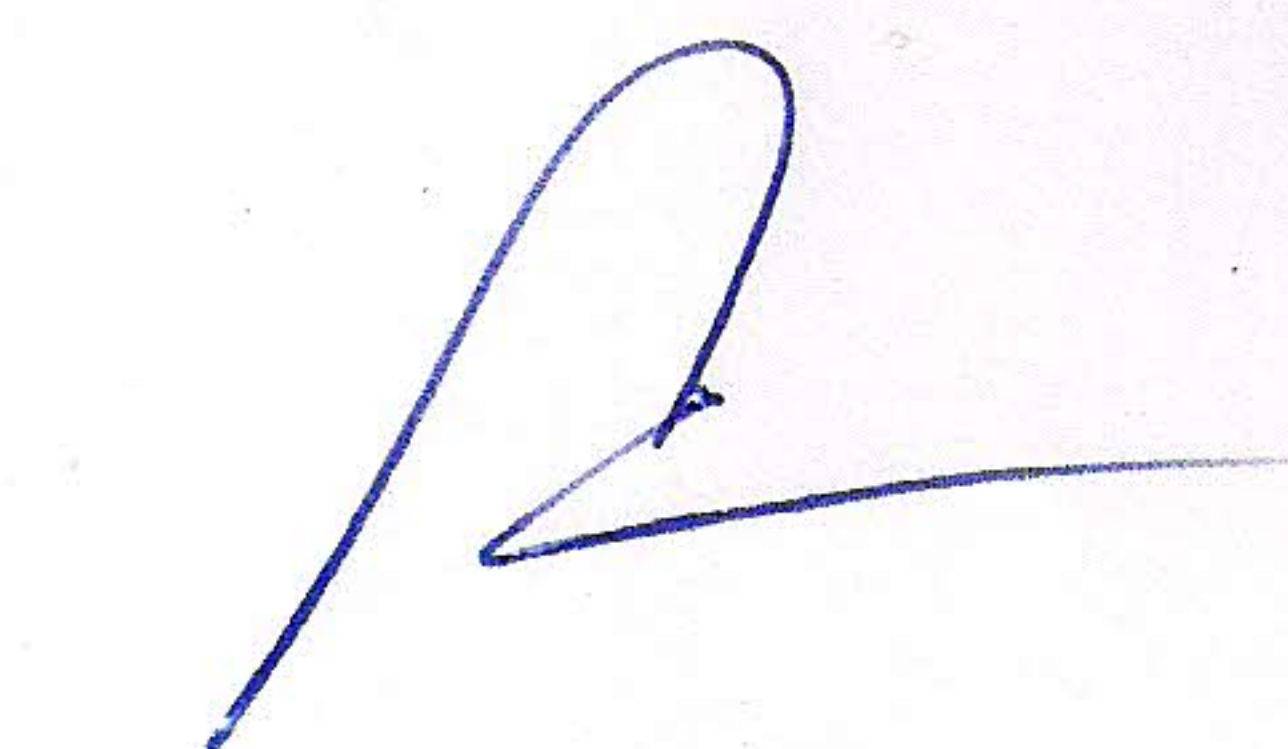
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		279.865.277.662	248.212.478.090
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(156.250.674.304)	(108.354.724.572)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(16.038.486.061)	(16.920.918.930)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(361.518.000)	(501.779.000)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(24.523.878.684)	(23.953.785.202)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		3.325.432.778	1.029.392.762
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7		(4.307.422.026)	(20.756.980.028)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>81.708.731.365</b>	<b>78.753.683.120</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.6,V.7 V.8,V.9, VII	(13.618.499.533)	(18.699.682.611)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.6	1.500.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(3.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.10	(24.990.000.000)	(10.000.000.000)
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	VI.3	5.547.692.675	6.955.869.614
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(31.560.806.858)</b>	<b>(24.743.812.997)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.13	(2.582.000.000)	(2.582.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.24	(51.000.000.000)	(30.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(53.582.000.000)</b>	<b>(32.582.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(3.434.075.493)</b>	<b>21.427.870.123</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>57.916.045.099</b>	<b>36.488.174.976</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	V.1	<b>54.481.969.606</b>	<b>57.916.045.099</b>

Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014



Trần Ngọc Tông  
Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởng



Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

---

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2013

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh bất động sản; Cung cấp nước sạch; Xây dựng nhà; Xây dựng công trình; Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan; Xử lý nước thải.
4. **Nhân viên**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty có 90 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 85 nhân viên).

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

1. **Năm tài chính**  
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

1. **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**  
Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**  
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **Hình thức kế toán áp dụng**  
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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

##### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

##### 2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

##### 3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh đối với hoạt động xây dựng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 35
Máy móc và thiết bị	08 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 – 25
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10

#### 6. Tài sản thuê hoạt động

##### *Công ty là bên cho thuê*

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

##### *Công ty là bên đi thuê*

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

#### 7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Bất động sản đầu tư của Công ty là nhà xưởng, vật kiến trúc được khấu hao trong 20 năm.



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

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

---

#### **8. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

##### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo thời gian còn lại của dự án (Biên Hòa 2 là 36,5 năm, Gò Dầu là 37,5 năm và Xuân Lộc là 47,5 năm)

##### ***Phần mềm máy tính***

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

#### **9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; xây dựng nhà xưởng và lắp đặt máy móc, thiết bị chưa hoàn thành và chưa lắp đặt xong. Các tài sản đang trong quá trình xây dựng cơ bản dở dang và lắp đặt không được tính khấu hao.

#### **10. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### **11. Chi phí trả trước dài hạn**

##### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

##### ***Tiền thuê đất***

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty thuê. Tiền thuê đất chưa được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng, Công ty sẽ tiến hành tiến hành phân bổ tiền thuê đất khi nào có phát sinh doanh thu từ dự án trên phần đất đã thuê.

##### ***Chi phí hạ tầng khu công nghiệp***

Chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp cho phần hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 năm).

##### ***Chi phí trả trước dài hạn khác***

Chi phí trả trước khác bao gồm: chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa,.. được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

#### 13. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng  $\frac{1}{2}$  tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 01 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 01% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

#### 14. Nguồn vốn kinh doanh

##### *Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

#### 15. Cổ tức

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

#### 16. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty như sau:

	Mục đích
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty
• Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội cổ đông hàng năm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

#### 18. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

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



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

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

---

#### **19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

##### ***Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng***

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

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

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

##### ***Doanh thu bán nhà đã xây dựng cơ sở hạ tầng***

Doanh thu bán nhà đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà đã được bàn giao cho khách hàng.

##### ***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

##### ***Tiền lãi***

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

#### **20. Tài sản tài chính**

##### ***Phân loại tài sản tài chính***

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm các nhóm: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.



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

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

---

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

#### *Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

#### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dùng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

### **21. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu**

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

#### *Công cụ vốn chủ sở hữu*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 22. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

#### 23. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### 24. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.2.

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	9.787.247	17.099.384
Tiền gửi ngân hàng	11.972.182.359	12.898.945.715
Các khoản tương đương tiền (*)	42.500.000.000	45.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>54.481.969.606</b>	<b>57.916.045.099</b>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng.

#### 2. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất, phí hạ tầng	9.383.215.850	14.570.064.538
Tiền nước	5.985.423.723	4.931.308.251
Tiền thuê văn phòng, kinh doanh nhà, thuê nhà xưởng	7.990.750.731	7.173.579.138
Tiền thi công xây dựng	5.020.652.102	-
Các dịch vụ khác	6.486.551	13.518.560
<b>Cộng</b>	<b>28.386.528.957</b>	<b>26.688.470.487</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**3. Trả trước cho người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước hoạt động hạ tầng khu công nghiệp	3.040.004.633	1.809.065.372
Trả trước thi công xây dựng	54.310.843	-
Trả trước cho dịch vụ khác	359.742.000	216.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.454.057.476</u></b>	<b><u>2.025.565.372</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán	2.097.293.852	2.097.293.852
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn dưới 01 năm		
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm	-	-
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm	378.809.286	1.400.989.999
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên	1.718.484.566	696.303.853
Dự phòng nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>2.097.293.852</u></b>	<b><u>2.097.293.852</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.097.293.852	4.461.858.988
Hoàn nhập dự phòng	-	(2.341.208.713)
Xóa nợ	-	(23.356.423)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.097.293.852</u></b>	<b><u>2.097.293.852</u></b>

**5. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	252.600.078	149.873.642
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	91.689.614.487	95.232.124.566
<b>Cộng</b>	<b><u>91.942.214.565</u></b>	<b><u>95.381.998.208</u></b>

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

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	372.462.715.361	6.291.690.390	150.465.158.921	1.638.641.850	530.858.206.522
Tăng do mua sắm mới	831.317.556	91.300.000	4.141.537.644	152.279.400	5.216.434.600
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.923.726.584	-	2.407.837.867	-	4.331.564.451
Thanh lý, nhượng bán	(9.502.598.871)	-	(377.481.599)	-	(9.880.080.470)
Giảm khác (*)	(191.408.106)	(2.691.926.347)	(603.022.544)	(214.099.470)	(3.700.456.467)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>365.523.752.524</u></b>	<b><u>3.691.064.043</u></b>	<b><u>156.034.030.289</u></b>	<b><u>1.576.821.780</u></b>	<b><u>526.825.668.636</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.376.487.690	1.748.061.727	29.246.245.418	1.064.768.052	36.435.562.887
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	229.356.813.245	3.961.676.535	120.124.351.099	1.357.269.572	354.800.110.451
Khấu hao trong năm	15.574.157.000	280.122.048	3.247.579.317	107.607.124	19.209.465.489
Thanh lý, nhượng bán	(8.146.527.583)	-	(377.481.599)	-	(8.524.009.182)
Giảm khác (*)	(116.212.237)	(1.811.029.603)	(388.357.537)	(174.481.886)	(2.490.081.263)
<b>Số cuối năm</b>	<b>236.668.230.425</b>	<b>2.430.768.980</b>	<b>122.606.091.280</b>	<b>1.290.394.810</b>	<b>362.995.485.495</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	143.105.902.116	2.330.013.855	30.340.807.822	281.372.278	176.058.096.071
<b>Số cuối năm</b>	<b>128.855.522.099</b>	<b>1.260.295.063</b>	<b>33.427.939.009</b>	<b>286.426.970</b>	<b>163.830.183.141</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

(\*) Điều chỉnh các tài sản không thỏa điều kiện là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính sang chi phí trả trước dài hạn.

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	96.939.633.053	-	96.939.633.053
Mua trong năm	-	35.551.110	35.551.110
<b>Số cuối năm</b>	<b>96.939.633.053</b>	<b>35.551.110</b>	<b>96.975.184.163</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	34.251.922.089	-	34.251.922.089
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	51.649.479.368	-	51.649.479.368
Khấu hao trong năm	1.066.250.985	14.025.643	1.080.276.628
<b>Số cuối năm</b>	<b>52.715.730.353</b>	<b>14.025.643</b>	<b>52.729.755.996</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	46.356.404.670	-	45.290.153.685
<b>Số cuối năm</b>	<b>44.223.902.700</b>	<b>21.525.467</b>	<b>44.245.428.167</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào	Số cuối năm
			TSCĐ trong năm	
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	43.289.727	7.834.471.970	(2.848.908.841)	5.028.852.856
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	37.217.325	1.270.174.089	(1.270.174.089)	37.217.325
Công trình Khu công nghiệp Gò dầu	14.530.624	320.108.884	(212.481.521)	122.157.987
Công trình Khu công nghiệp Thiện Tân	13.626.629	-	-	13.626.629
Sửa chữa lớn TSCĐ	-	30.596.208	-	30.596.208
<b>Cộng</b>	<b>108.664.305</b>	<b>9.455.351.151</b>	<b>(4.331.564.451)</b>	<b>5.232.451.005</b>

**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	25.054.920.955	10.272.679.898	14.782.241.057
Mua sắm mới	177.420.586		
Khấu hao trong năm		1.087.137.883	
<b>Số cuối năm</b>	<b>25.232.341.541</b>	<b>11.359.817.781</b>	<b>13.872.523.760</b>

Công ty chưa có điều kiện để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư. Danh mục bất động sản đầu tư tại thời điểm cuối năm như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà xưởng mở rộng Texchempack	1.678.229.844	571.609.074	1.106.620.770
Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000	759.291.437	1.510.808.563
Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590	3.311.179.915	6.753.635.675
Công trình Huekai	6.170.819.409	5.262.119.526	908.699.883
Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> TextchemPack	68.080.841	50.345.782	17.735.059
Nhà xưởng đường 16A	4.980.295.857	1.405.272.047	3.575.023.810
<b>Cộng</b>	<b>25.232.341.541</b>	<b>11.359.817.781</b>	<b>13.872.523.760</b>

Bất động sản đầu tư bao gồm một số bất động sản cho bên thứ ba thuê. Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	10.036.623.445	9.803.131.245
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.029.127.328	1.576.669.604



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****10. Đầu tư dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Góp vốn hợp tác kinh doanh Khu công nghiệp Thanh Phú <sup>(i)</sup>	60.000.000.000	60.000.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân cảng Long Bình <sup>(ii)</sup>	24.990.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn trên 01 năm <sup>(iii)</sup>	13.000.000.000	13.000.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>97.990.000.000</u></b>	<b><u>73.000.000.000</u></b>

- (i) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 51/HĐHTKD –PTKCN ngày 04 tháng 7 năm 2011 Công ty hợp tác với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) và Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Thanh Phú, xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai với thời gian thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày 23 tháng 8 năm 2006, tổng mức đầu tư của dự án là 480.040.000.000 VND. Công ty cam kết góp 60% vốn đầu tư theo tiến độ của dự án.
- (ii) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HĐ-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013 Công ty hợp tác với Công ty cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 74.000.000.000 VND trong đó vốn tự có của dự án là 51.000.000.000 VND, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.
- (iii) Khoản tiền gửi có kỳ hạn đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.22).

**11. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển tài sản không đủ điều kiện</u>	<u>Phân bổ vào chi phí trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Công cụ, dụng cụ	130.164.953	185.354.273	31.334.713	(228.674.465)	118.179.474
Tiền thuê đất	20.325.914.000	22.252.422.000	-	-	42.578.336.000
Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp	4.843.276.601	-	-	(111.339.692)	4.731.936.909
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.874.009.910	4.633.095.019	1.179.040.491	(2.480.324.104)	6.205.821.316
<b>Cộng</b>	<b><u>28.173.365.464</u></b>	<b><u>27.070.871.292</u></b>	<b><u>1.210.375.204</u></b>	<b><u>(2.820.338.261)</u></b>	<b><u>53.634.273.699</u></b>

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	588.626.160	-
Số phát sinh	499.588.804	588.626.160
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.088.214.964</u></b>	<b><u>588.626.160</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13. Vay và nợ ngắn hạn**

Khoản vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.22).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.582.000.000	2.582.000.000
Kết chuyển từ vay dài hạn	2.582.000.000	2.582.000.000
Số tiền vay đã trả	(2.582.000.000)	(2.582.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.582.000.000</b>	<b>2.582.000.000</b>

**14. Phải trả người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả hoạt động hạ tầng khu công nghiệp	2.312.073.140	5.356.417.826
Phải trả cho hoạt động kinh doanh nhà	188.141.170	303.513.848
Phải trả cho hoạt động kinh doanh nước	6.692.330.187	4.779.037.665
Phải trả cho hoạt động kinh doanh thi công xây dựng	5.994.769.254	-
Phải trả cho hoạt động khác	2.060.594.425	2.225.672.174
<b>Cộng</b>	<b>17.247.908.176</b>	<b>12.664.641.513</b>

**15. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước liên quan đến kinh doanh nhà	8.335.635.811	8.856.599.222
Các khoản trả trước khác	342.681.818	61.363.636
<b>Cộng</b>	<b>8.678.317.629</b>	<b>8.917.962.858</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.264.761.459	9.526.675.169	(10.791.436.628)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.929.759.278	23.854.194.144	(24.485.019.867)	7.298.933.555
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	17.135.864	52.540.059	(38.858.817)	30.817.106
Thuế thu nhập cá nhân	253.718.000	959.391.448	(1.136.668.173)	76.441.275
Tiền thuê đất	-	6.742.615.099	(6.742.615.099)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	332.228.107	(332.228.107)	-
<b>Cộng</b>	<b>9.465.374.601</b>	<b>41.470.644.026</b>	<b>(43.529.826.691)</b>	<b>7.406.191.936</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### **Thuế giá trị gia tăng**

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

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, nước sạch đối với các doanh nghiệp chế xuất	0%
- Cung cấp nước	05%
- Cho thuê đất, phí hạ tầng và các hoạt động khác	10%

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	92.962.492.372	96.934.288.707
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.789.475.396	2.546.532.209
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	95.751.967.768	99.480.820.916
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>23.937.991.944</b>	<b>24.870.205.229</b>
<b>Quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp khi bàn giao bất động sản</b>	<b>(83.797.800)</b>	<b>(272.013.072)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>23.854.194.144</b>	<b>24.732.854.958</b>

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

#### **Tiền thuê đất**

Công ty kê khai và nộp tiền thuê đất theo các hợp đồng thuê đất được ký kết giữa Công ty với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Hiện tại, Công ty thực hiện điều chỉnh tăng đơn giá 15% sau chu kỳ mỗi 05 năm đối với các khu công nghiệp do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đầu tư dựa trên công văn số 5941/UBND-KT ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trình Bộ Tài chính xem xét chấp thuận điều chỉnh đơn giá thuê đất cho Công ty theo nguyên tắc này.

Riêng đối với khu công nghiệp Xuân Lộc, Công ty thực hiện điều chỉnh tăng bằng 02 lần so với số phải nộp năm 2010 theo hướng dẫn tại thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 08 tháng 02 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc thực hiện việc gia hạn, giảm một số khoản thu Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.

#### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 17. Phải trả người lao động

Quỹ lương năm 2013 của Công ty được trích lập theo 2 giai đoạn:

- Giai đoạn 1 áp dụng từ tháng 01 đến tháng 4: quỹ lương được trích lập trên cơ sở đơn giá tiền lương là 6,62% trên doanh thu (không tính doanh thu của hoạt động thi công xây dựng, doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác);
- Giai đoạn 2 áp dụng từ tháng 5 đến tháng 12:
  - Quỹ lương được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 18/2013/TT-BLĐTBXH ngày 09 tháng 09 năm 2013 của Bộ Lao động – Thương Binh và Xã hội về Hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương và tiền thưởng đối với người lao động;
  - Quỹ lương viên chức quản lý được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 19/2013/TT-BLĐTBXH ngày 09 tháng 09 năm 2013 của Bộ Lao động – Thương Binh và Xã hội về Hướng dẫn thực hiện chế độ tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với thành viên Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc hoặc Phó Giám đốc, Kế toán trưởng.

Số dư cuối năm là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động.

#### 18. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất	7.691.284.650	5.099.357.638
Chi phí phải trả khác	-	288.254.193
<b>Cộng</b>	<b>7.691.284.650</b>	<b>5.387.611.831</b>

#### 19. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	19.427.640	16.791.390
Nhận ký quỹ ngắn hạn	1.783.542.200	87.548.400
Doanh thu nhận trước	3.062.750.623	-
Các khoản phải trả khác	71.997.269	67.899.269
<b>Cộng</b>	<b>4.937.717.732</b>	<b>172.239.059</b>

#### 20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.826.388.999	1.761.789.314	(1.369.876.672)	2.218.301.641
Quỹ phúc lợi	1.571.941.106	1.789.053.527	(1.955.409.150)	1.405.585.483
<b>Cộng</b>	<b>3.398.330.105</b>	<b>3.550.842.841</b>	<b>(3.325.285.822)</b>	<b>3.623.887.124</b>

#### 21. Phải trả dài hạn khác

Khoản ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng.

#### 22. Vay và nợ dài hạn

Khoản vay Quỹ bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai theo lãi suất 4,5%/ năm để đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Xuân Lộc giai đoạn I và 6,3%/năm để đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Biên Hòa giai đoạn II. Khoản vay được bảo lãnh bằng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 07/2011/HĐTĐ ngày 06 tháng 9 năm 2011 và Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 03/2011/HĐTĐ ngày 02 tháng 6 năm 2011 của Công ty với Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	2.582.000.000	2.582.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	2.399.000.000	4.981.000.000
<b>Tổng nợ</b>	<b>4.981.000.000</b>	<b>7.563.000.000</b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn và nợ dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	4.981.000.000	7.563.000.000
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(2.582.000.000)	(2.582.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.399.000.000</b>	<b>4.981.000.000</b>

**23. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền thuê đất và phí hạ tầng	81.795.999.649	64.149.224.246
Doanh thu nhận trước khác	-	18.954.545
<b>Cộng</b>	<b>81.795.999.649</b>	<b>64.168.178.791</b>

**24. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm trang 42.

**Cổ tức**

Cổ tức đã chi trả như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trả cổ tức năm trước	51.000.000.000	30.000.000.000
Tạm ứng cổ tức	-	-
<b>Cộng</b>	<b>51.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>

**Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.000.000	30.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.000.000	30.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	238.707.660.129	232.770.342.949
- Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	137.692.464.210	134.918.505.190
- Doanh thu kinh doanh nước	65.723.598.435	61.789.888.080
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng và văn phòng	16.560.208.936	15.656.412.864
- Doanh thu kinh doanh nhà	10.259.445.454	20.391.986.815
- Doanh thu hoạt động thi công xây dựng	8.459.103.094	-
- Doanh thu khác	12.840.000	13.550.000
Các khoản giảm trừ doanh thu:	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>238.707.660.129</u></b>	<b><u>232.770.342.949</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	52.533.370.957	52.939.854.127
Giá vốn kinh doanh nước	65.538.871.520	61.580.415.535
Giá vốn cho thuê văn phòng và nhà xưởng	5.775.776.301	3.839.281.349
Giá vốn kinh doanh nhà	7.985.892.235	16.063.839.668
Giá vốn hoạt động thi công xây dựng	8.048.554.347	-
<b>Cộng</b>	<b><u>139.882.465.360</u></b>	<b><u>134.423.390.679</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	5.547.692.675	6.854.758.503
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	154.577.577	207.976.878
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	90.595.224	52.196.213
<b>Cộng</b>	<b><u>5.792.865.476</u></b>	<b><u>7.114.931.594</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	361.518.000	472.029.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	132.924.836	1.458.667
<b>Cộng</b>	<b><u>494.442.836</u></b>	<b><u>473.487.667</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	6.495.643.009	5.974.493.097
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	476.502.651	536.704.461
Chi phí khấu hao tài sản cố định	912.093.328	712.105.017
Chi phí dự phòng	-	(2.341.208.713)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.088.809.006	2.172.366.098
Chi phí khác	2.036.618.323	1.274.111.121
<b>Cộng</b>	<b><u>12.009.666.317</u></b>	<b><u>8.328.571.081</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.500.000.000	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	442.000.000	-
Thu nhập khác	416.833.682	438.298.183
<b>Cộng</b>	<b><u>2.358.833.682</u></b>	<b><u>438.298.183</u></b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý, nhượng bán	1.356.071.288	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	66.548.384	-
Chi phí khác	87.672.730	163.834.592
<b>Cộng</b>	<b><u>1.510.292.402</u></b>	<b><u>163.834.592</u></b>

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	69.524.089.232	72.652.709.638
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	69.524.089.232	72.652.709.638
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>2.317</u></b>	<b><u>2.422</u></b>

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	676.828.506	540.475.461
Chi phí nhân công	16.247.386.001	16.935.904.368
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.376.880.000	20.463.837.796
Chi phí dự phòng	-	(2.341.208.713)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.710.795.269	90.674.359.156
Chi phí khác	2.625.986.015	3.730.485.459
<b>Cộng</b>	<b><u>148.637.875.791</u></b>	<b><u>130.003.853.527</u></b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Trong năm, Công ty có phát sinh các giao dịch liên quan đến tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác bằng cách nhận các khoản nợ là 1.266.257.914 VND.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Cam kết góp vốn

Theo các điều khoản trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) và Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai về việc “Xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp Thạnh Phú, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai”, Công ty cam kết góp 60% trong tổng vốn đầu tư của dự án là 480.040.000.000 VND. Việc góp vốn này được thực hiện theo tiến độ thi công của dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty đã góp được 60.000.0000.0000 VND. Số vốn còn phải góp là 228.024.000.000 VND.

### 2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 28 tháng 02 năm 2014, Ủy ban nhân dân Tỉnh Đồng Nai đã có Công văn số 1618/UBND-KT chấp thuận cho Tổng Công ty Sonadezi thoái toàn bộ vốn cổ phần nhà nước tại Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán. Theo đó, Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình sẽ không thực hiện sáp nhập với Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán và Công ty sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 thông qua vấn đề này.

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

#### *Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan*

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt năm nay là 1.829.748.000 VND (năm trước là 2.115.848.000 VND).

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ Cổ đông chiến lược góp 3% vốn điều lệ
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Công ty liên kết với Công ty Công ty mẹ
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp và là cổ đông chiếm 4,2% vốn điều lệ
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp và là cổ đông chiếm 8,4% vốn điều lệ
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty TNHH một thành viên cấp nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần cảng Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần Bóng Đá Đồng Nai	Công ty liên kết của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần vận tải Sonadezi	Công ty liên kết của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần điện cơ Đồng Nai	Công ty liên kết của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần cơ khí Đồng Nai	Công ty liên kết của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần Amata (Việt Nam)	Công ty liên kết của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần sơn Đồng Nai	Công ty liên kết của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	Công ty liên kết của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần bóng đá Đồng Nai	Công ty liên kết của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp

Các giao dịch phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp</b>		
Chia cổ tức	40.290.000.000	23.700.000.000
Chi phí môi giới bất động sản	12.300.000	
<b>Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</b>		
Chia cổ tức	1.530.000.000	900.000.000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Thi công công trình	4.669.753.237	-
Chia cổ tức	857.293.000	504.290.000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Tư vấn giám sát	-	202.090.365
Chia cổ tức	2.143.232.500	1.260.725.000
Tiền thuê đất khu công nghiệp	22.252.422.000	20.325.914.000
Phí quản lý	298.939.200	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b><i>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</i></b>		
Cho thuê tài sản	5.585.000.000	4.585.000.000
Phân tích nước mưa, nước thải, duy tu hạ tầng khu công nghiệp	6.151.048.099	6.227.192.289
Cung cấp điện, nước	174.705.819	190.350.976
Chia cổ tức	1.367.293.000	804.290.000
Chi phí điện, nước, khác	80.571.860	51.020.316
Giám sát chất lượng môi trường và cải tạo cây xanh	617.033.636	835.172.714
Bán hồ sơ thầu	1.500.000	-
<b><i>Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành</i></b>		
Chia cổ tức	4.286.475.200	2.521.456.000
<b><i>Công ty TNHH một thành viên cấp nước Đồng Nai</i></b>		
Tiền nước	49.939.466.400	47.685.389.450
<b><i>Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi</i></b>		
Tiền nước, tiền com văn phòng	390.258.000	414.663.300
Tiền thuê hội trường	3.500.000	-
<b><i>Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai</i></b>		
Tiền điện, nước	15.038.860	13.307.190
<b><i>Công ty cổ phần cảng Đồng Nai</i></b>		
Tiền nước	1.000.923.000	963.814.500
<b><i>Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai</i></b>		
Góp vốn liên doanh	-	10.000.000.000
<b><i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai</i></b>		
Chia cổ tức	71.440.800	42.024.000
<b><i>Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai</i></b>		
Chia cổ tức	71.440.800	42.024.000
<b><i>Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học</i></b>		
Mua văn phòng phẩm	63.558.636	63.375.303
<b><i>Công ty cổ phần bóng đá Đồng Nai</i></b>		
Chi phí quảng cáo	909.090.909	-

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Ứng trước tiền thi công công trình	60.000.000	-
Điện, nước	10.120.005	12.573.855
<b>Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	13.000.000.000	13.000.000.000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Ứng trước tiền thuê mặt bằng, sử dụng đất	-	437.550.372
<b>Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi</b>		
Điện, nước	4.388.580	34.853.490
<b>Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai</b>		
Điện, nước	-	51.975
<b>Công ty cổ phần cảng Đồng Nai</b>		
Điện, nước	80.786.475	71.465.625
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<u>13.155.295.060</u>	<u>13.556.495.317</u>
<b>Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</b>		
Vay dài hạn	-	7.563.000.000
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Duy tu hạ tầng khu công nghiệp	1.097.038.166	1.507.966.972
Báo cáo giám sát môi trường	225.137.000	
<b>Công ty TNHH một thành viên cấp nước Đồng Nai</b>		
Tiền nước	4.832.292.908	3.981.867.120
<b>Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học</b>		
Mua văn phòng phẩm	9.090.000	10.962.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<u>6.163.558.074</u>	<u>13.063.796.092</u>

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

**4. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ.



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp: cho thuê đất tại các khu Công nghiệp Biên Hòa 2, Gò Dầu và Xuân Lộc
- Kinh doanh nước sạch: cung cấp nước sạch tại các khu công nghiệp Biên Hòa 2 và Gò Dầu.
- Kinh doanh nhà: kinh doanh nhà khu dân cư Trảng Bom.
- Kinh doanh cho thuê: kinh doanh cho thuê bất động sản, cho thuê nhà máy xử lý nước thải và văn phòng làm việc.
- Lĩnh vực kinh doanh khác: thi công xây dựng, tiền điện và tiền ăn trưa.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được thể hiện ở phụ lục 02 đính kèm từ trang 43 đến trang 45.

### Khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

## 5. Thuê hoạt động

### Các hợp đồng đi thuê

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho từng vị trí như sau:

- Khu công nghiệp Biên Hòa II và Tân Hiệp, Công ty tính tiền thuê đất theo mức 115% giá thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 20 tháng 9 năm 1996 và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐTĐ2 ngày 01 tháng 6 năm 2011, Hợp đồng thuê đất số 139/HĐ.TĐ.Trn ngày 01 tháng 02 năm 1999 và Phụ lục Hợp đồng số 139/ PLHĐTĐ ngày 01 tháng 6 năm 2011, Hợp đồng thuê đất số 544/ HĐ.TĐ.Trn ngày 23 tháng 10 năm 2002 và Phụ lục Hợp đồng số 544/ PLHĐTĐ ngày 01 tháng 6 năm 2011, hợp đồng 57/HĐTĐ ngày 01 tháng 07 năm 2009 và tính điều chỉnh tăng 15% theo chu kỳ 5 năm tính từ năm 2006.
- Khu công nghiệp Gò Dầu, Công ty tính tiền thuê đất theo mức 115% giá thuê đất theo Hợp đồng số 655 HĐ/TĐ.Trn ngày 14 tháng 7 năm 2003, Hợp đồng số 14/HĐTĐ ngày 25 tháng 4 năm 1997, Hợp đồng số 626 HĐ/TĐ ngày 05 tháng 6 năm 2003 và Phụ lục Hợp đồng số 14/PLHĐTĐ.Trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Mức giá thuê được điều chỉnh tăng 15% theo chu kỳ 05 năm tính từ năm 2006.
- Khu công nghiệp Xuân Lộc, Công ty tính tiền thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 20/HĐTĐ ngày 08 tháng 4 năm 2011. Mức giá thuê được điều chỉnh tăng bằng 2 lần so với số phải nộp năm 2010.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động sẽ được thanh toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	7.201.493.978	9.118.354.851
Trên 01 năm đến 05 năm	37.074.254.955	38.327.005.527
Trên 05 năm	283.045.605.522	473.926.588.535
<b>Cộng</b>	<b><u>327.321.354.455</u></b>	<b><u>521.371.948.913</u></b>

### Các hợp đồng cho thuê

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	141.020.420.517	134.918.505.190
Trên 01 năm đến 05 năm	538.011.540.612	538.011.540.612
Trên 05 năm	4.136.416.437.530	4.277.436.858.047
<b>Cộng</b>	<b><u>4.815.448.398.659</u></b>	<b><u>4.950.366.903.849</u></b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 6. Quản lý rủi ro tài chính

#### Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và tiền gửi ngân hàng.

#### Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu khách hàng ứng trước đối với hoạt động kinh doanh nhà. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

#### Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.481.969.606	-	-	54.481.969.606
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.000.000.000	-	-	13.000.000.000
Phải thu khách hàng	7.924.678.938	18.364.556.167	2.097.293.852	28.386.528.957
Các khoản phải thu khác	-	-	-	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	84.990.000.000	-	-	84.990.000.000
<b>Cộng</b>	<b>160.396.648.544</b>	<b>18.364.556.167</b>	<b>2.097.293.852</b>	<b>180.858.498.563</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.916.045.099	-	-	57.916.045.099
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.000.000.000	-	-	13.000.000.000
Phải thu khách hàng	11.574.662.334	13.016.514.301	2.097.293.852	26.688.470.487
Các khoản phải thu khác	-	-	-	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>142.490.707.433</b>	<b>13.016.514.301</b>	<b>2.097.293.852</b>	<b>157.604.515.586</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết thời gian quá hạn của khoản phải thu khách hàng đã quá hạn nhưng không giảm giá như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Quá hạn dưới 06 tháng	14.770.819.747	10.802.352.541
Quá hạn trên 06 tháng đến dưới 01 năm	1.700.400.000	1.040.604.297
Quá hạn trên 01 năm đến dưới 02 năm	1.250.000.000	529.121.043
Quá hạn trên 02 năm đến 03 năm	-	-
Quá hạn trên 03 năm	643.336.420	644.436.420
<b>Cộng</b>	<b><u>18.364.556.167</u></b>	<b><u>13.016.514.301</u></b>

#### *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (bao gồm cả lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm đến 05 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>			
Vay và nợ	2.796.184.638	2.504.426.099	5.300.610.737
Phải trả người bán	17.247.908.176	-	17.247.908.176
Các khoản phải trả khác	7.763.281.919	2.018.769.948	9.782.051.867
<b>Cộng</b>	<b><u>27.807.374.733</u></b>	<b><u>4.523.496.047</u></b>	<b><u>32.330.570.780</u></b>
<b>Số đầu năm</b>			
Vay và nợ	2.891.837.797	5.342.528.521	8.234.366.318
Phải trả người bán	12.664.641.513	-	12.664.641.513
Các khoản phải trả khác	5.475.160.231	3.214.241.974	8.689.402.205
<b>Cộng</b>	<b><u>21.031.639.541</u></b>	<b><u>8.556.770.495</u></b>	<b><u>29.588.410.036</u></b>

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

#### *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ và rủi ro lãi suất.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty nhận ký quỹ cho hoạt động thuê đất với đồng tiền giao dịch chủ yếu là USD do vậy bị ảnh hưởng bởi sự biến động của tỷ giá hối đoái.

Tài sản/(Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ của Công ty như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	USD		USD	
Tiền và các khoản tương đương tiền	-		10.676,57	
Phải thu khách hàng	43.724,28		-	
Các khoản phải trả khác	(110.000,00)		(110.000,00)	
<b>Tài sản/(Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ</b>	<b>(66.275,72)</b>		<b>(99.323,43)</b>	

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của tỷ giá hối đoái đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do nợ thuần ngoại tệ có giá trị nhỏ.

#### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn có lãi suất thả nổi.

Tài sản thuần của khoản tiền gửi có kỳ hạn có lãi suất thả nổi của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 13.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.000.000.000 VND).

Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do tài sản thuần có giá trị nhỏ.

#### Tài sản đảm bảo

##### Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty thế chấp khoản tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho khoản vay của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.10 và V.22). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 13.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.000.000.000 VND).

##### Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

## 7. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

### Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.481.969.606	-	57.916.045.099	-	54.481.969.606	57.916.045.099
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-	13.000.000.000	13.000.000.000
Phải thu khách hàng	28.386.528.957	(2.097.293.852)	26.688.470.487	(2.097.293.852)	26.289.235.105	24.591.176.635
Các khoản phải thu khác	-	-	-	-	-	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	84.990.000.000	-	60.000.000.000	-	84.990.000.000	60.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>180.858.498.563</b>	<b>(2.097.293.852)</b>	<b>157.604.515.586</b>	<b>(2.097.293.852)</b>	<b>178.761.204.711</b>	<b>155.507.221.734</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ	4.981.000.000	7.563.000.000	4.981.000.000	7.563.000.000
Phải trả người bán	17.247.908.176	12.664.641.513	17.247.908.176	12.664.641.513
Các khoản phải trả khác	9.782.051.867	8.689.402.205	9.782.051.867	8.689.402.205
<b>Cộng</b>	<b>32.010.960.043</b>	<b>28.917.043.718</b>	<b>32.010.960.043</b>	<b>28.917.043.718</b>

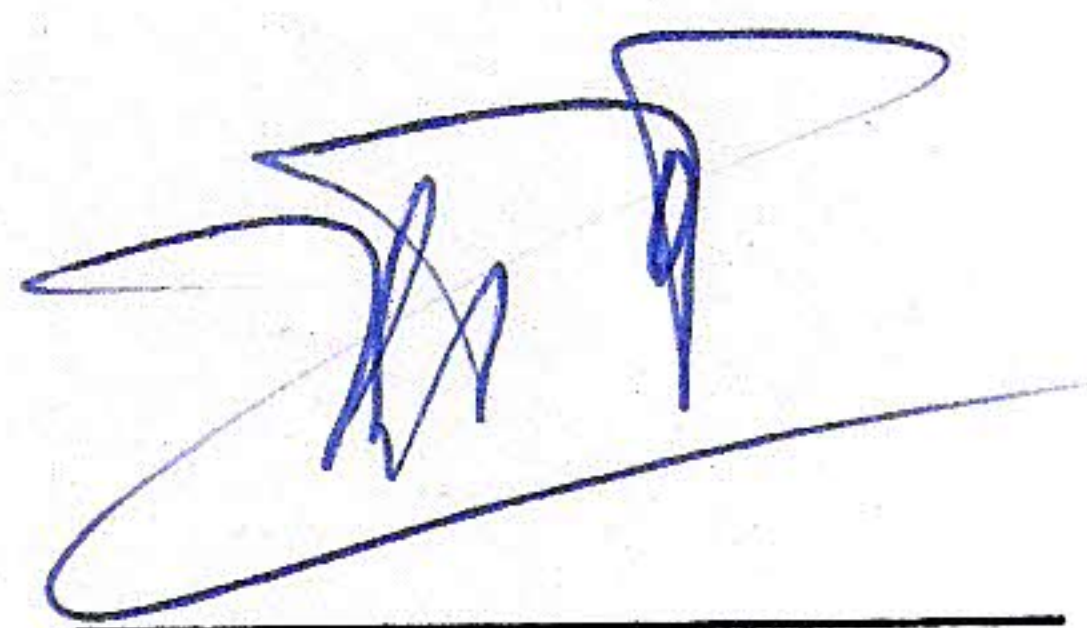
Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

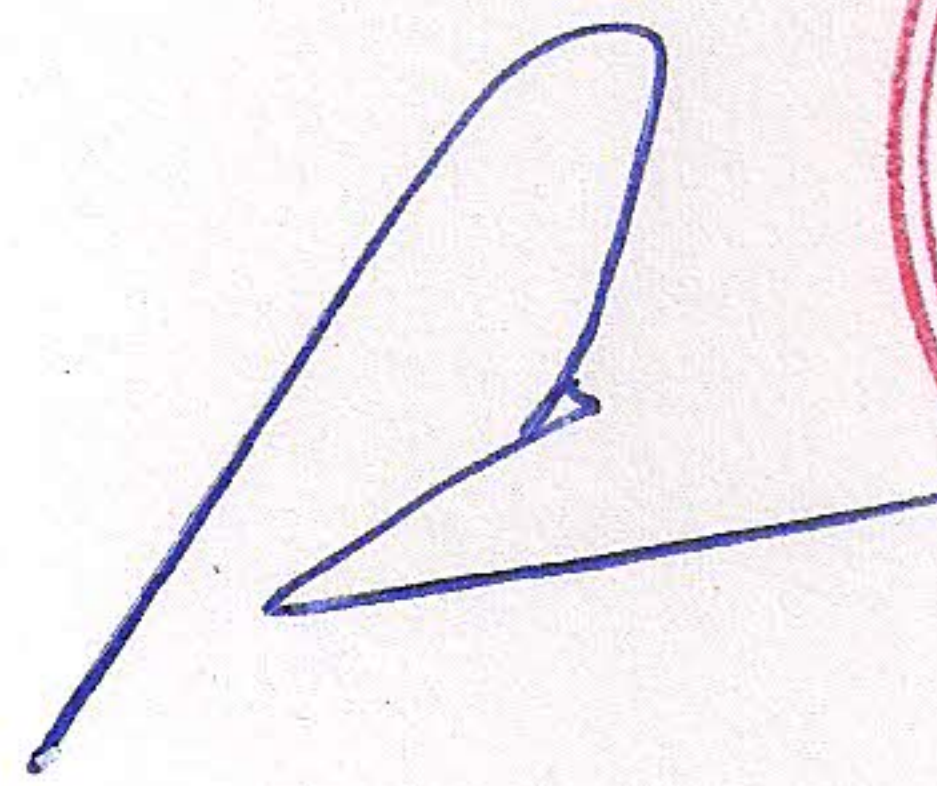
- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, tài sản tài chính sẵn sàng để bán và các khoản vay dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này tương đương giá trị sổ sách do ảnh hưởng của việc chiết khấu là không đáng kể.

#### 8. Thông tin khác

Ngày 26 tháng 12 năm 2012 Đại hội đồng cổ đông Công ty đã có Quyết định thông qua phương án sáp nhập Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán vào Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình theo Công văn số 8954/UBND-KT ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai và bổ sung ngành nghề kinh doanh. Công ty sẽ thực hiện sáp nhập khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi và được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh tăng vốn điều lệ. Vốn điều lệ dự kiến của Công ty sau sáp nhập là 333 tỷ VND. Tuy nhiên ngày 15 tháng 11 năm 2013 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có thông báo số 7746/UBCK-QLPH về việc dừng xem xét hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi của Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình để sáp nhập Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán vào Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình.



**Trần Ngọc Tông**  
Người lập biểu



**Lê Thị Ngọc Sáu**  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014



**Phan Đình Thám**  
Tổng Giám đốc



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục 01: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	5.612.631.906	6.812.745.743	3.040.602.814	45.904.663.793	361.370.644.256
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	72.652.709.638	72.652.709.638
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	3.801.020.402	3.801.020.402	(11.682.132.295)	(4.080.091.491)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>10.613.766.145</b>	<b>6.841.623.216</b>	<b>76.875.241.136</b>	<b>399.943.262.403</b>
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	5.612.631.906	10.613.766.145	6.841.623.216	76.875.241.136	399.943.262.403
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	69.524.089.232	69.524.089.232
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	3.632.635.482	3.632.635.482	(10.816.113.805)	(3.550.842.841)
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	-	(51.000.000.000)	(51.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>14.246.401.627</b>	<b>10.474.258.698</b>	<b>84.583.216.563</b>	<b>414.916.508.794</b>

Trần Ngọc Tông  
Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	<b>Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp</b>	<b>Kinh doanh nước sạch</b>	<b>Kinh doanh nhà</b>	<b>Kinh doanh cho thuê</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	137.692.464.210	65.723.598.435	10.259.445.454	16.560.208.936	8.471.943.094	238.707.660.129
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>137.692.464.210</b>	<b>65.723.598.435</b>	<b>10.259.445.454</b>	<b>16.560.208.936</b>	<b>8.471.943.094</b>	<b>238.707.660.129</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	78.231.621.597	(3.121.905.499)	1.757.388.315	9.951.268.826	(2.844.787)	86.815.528.452
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						86.815.528.452
Doanh thu hoạt động tài chính						5.792.865.476
Chi phí tài chính						(494.442.836)
Thu nhập khác						2.358.833.682
Chi phí khác						(1.510.292.402)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(23.937.991.944)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						499.588.804
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>69.524.089.232</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>32.952.089.768</b>	<b>160.720.414</b>	<b>32.370.000</b>	<b>7.350.235.917</b>	<b>1.460.212.640</b>	<b>41.955.628.739</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>17.129.070.705</b>	<b>440.508.051</b>	<b>16.185.000</b>	<b>5.218.504.125</b>	<b>1.392.950.380</b>	<b>24.197.218.261</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

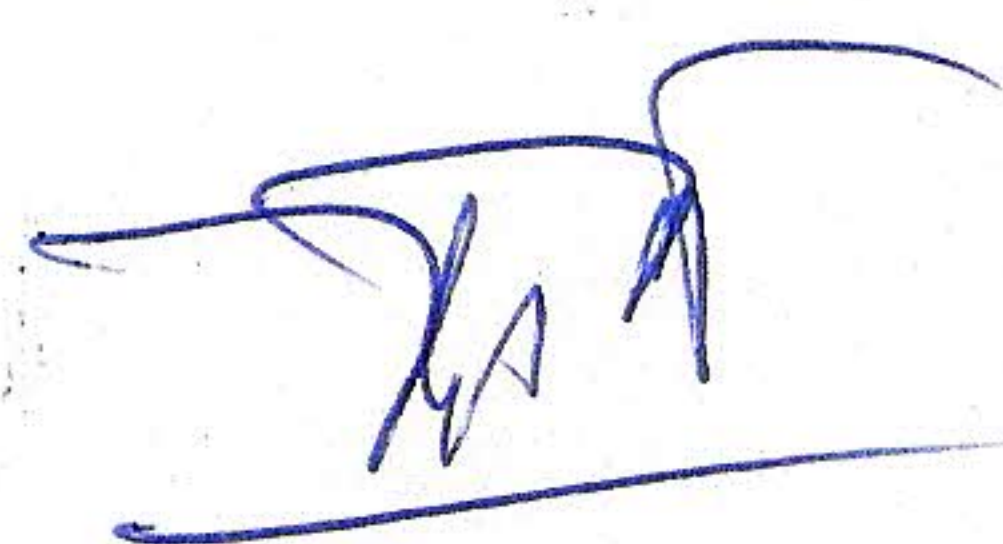
Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

Năm trước	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nước sạch	Kinh doanh nhà	Kinh doanh cho thuê	Lĩnh vực kinh doanh khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	134.918.505.190	61.789.888.080	20.391.986.815	-	15.656.412.864	232.770.342.949
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>134.918.505.190</b>	<b>61.789.888.080</b>	<b>20.391.986.815</b>	<b>-</b>	<b>15.656.412.864</b>	<b>232.770.342.949</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	77.151.239.004	(2.001.382.448)	3.598.517.635	-	11.256.941.820	90.018.381.189
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						90.018.381.189
Doanh thu hoạt động tài chính						7.114.931.594
Chi phí tài chính						(473.487.667)
Thu nhập khác						438.298.183
Chi phí khác						(163.834.592)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(24.870.205.229)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						588.626.160
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>72.652.709.638</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>24.329.595.493</b>	<b>1.521.977.299</b>	<b>-</b>	<b>9.938.780.460</b>	<b>1.065.768.363</b>	<b>36.856.121.615</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>18.491.888.995</b>	<b>416.194.901</b>	<b>-</b>	<b>3.406.662.780</b>	<b>1.207.443.321</b>	<b>23.522.189.997</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>13.295.926</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.295.926</b>


Trần Ngọc Tông  
Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	<u>Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp</u>	<u>Kinh doanh nước sạch</u>	<u>Kinh doanh nhà</u>	<u>Kinh doanh cho thuê</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh khác</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	<u>215.491.534.001</u>	<u>7.921.279.534</u>	<u>96.034.315.787</u>	<u>63.654.387.132</u>	<u>19.520.795.161</u>	<u>402.622.311.615</u>
Các tài sản không phân bổ theo bộ						<u>154.376.917.379</u>
<b>Tổng tài sản</b>						<u><u>556.999.228.994</u></u>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	<u>98.666.834.635</u>	<u>6.692.330.187</u>	<u>8.619.872.981</u>	<u>13.326.631.072</u>	<u>-</u>	<u>127.305.668.875</u>
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ						<u>14.777.051.325</u>
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<u><u>142.082.720.200</u></u>
<b>Số đầu năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	<u>205.082.678.314</u>	<u>7.750.037.210</u>	<u>100.722.484.914</u>	<u>58.105.326.158</u>	<u>15.033.205.639</u>	<u>386.693.732.235</u>
Các tài sản không phân bổ theo bộ						<u>132.690.733.276</u>
<b>Tổng tài sản</b>						<u><u>519.384.465.511</u></u>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	<u>76.961.543.434</u>	<u>4.804.318.934</u>	<u>9.540.985.263</u>	<u>3.201.237.005</u>	<u>7.563.000.000</u>	<u>102.071.084.636</u>
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ						<u>17.370.118.472</u>
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<u><u>119.441.203.108</u></u>

Trần Ngọc Tông  
Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc

