

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH



SONADEZI
LONG THANH

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2012

Long Thành, ngày 18 tháng 04 năm 2013



MỤC LỤC

1 THÔNG TIN CHUNG

2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

3 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

5 QUẢN TRỊ CÔNG TY

6 BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2012

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



ĐẤT CÔNG NGHIỆP CHO THUÊ



NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ



1 THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT:



Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

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



2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600 649 539 cấp ngày 18/08/2003, điều chỉnh lần 10 ngày 12/05/2011 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

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



Năm 2010

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

Năm 2009

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

Năm 2007

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

Năm 2005

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

Năm 2002-2003

Từ năm 2002, đến giữa năm 2003 Công ty Sonadezi đã hoàn tất toàn bộ các công việc cần thiết để hình thành nên khu công nghiệp Long Thành, vốn điều lệ là 50 tỷ đồng. Ngày 18/8/2003 thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

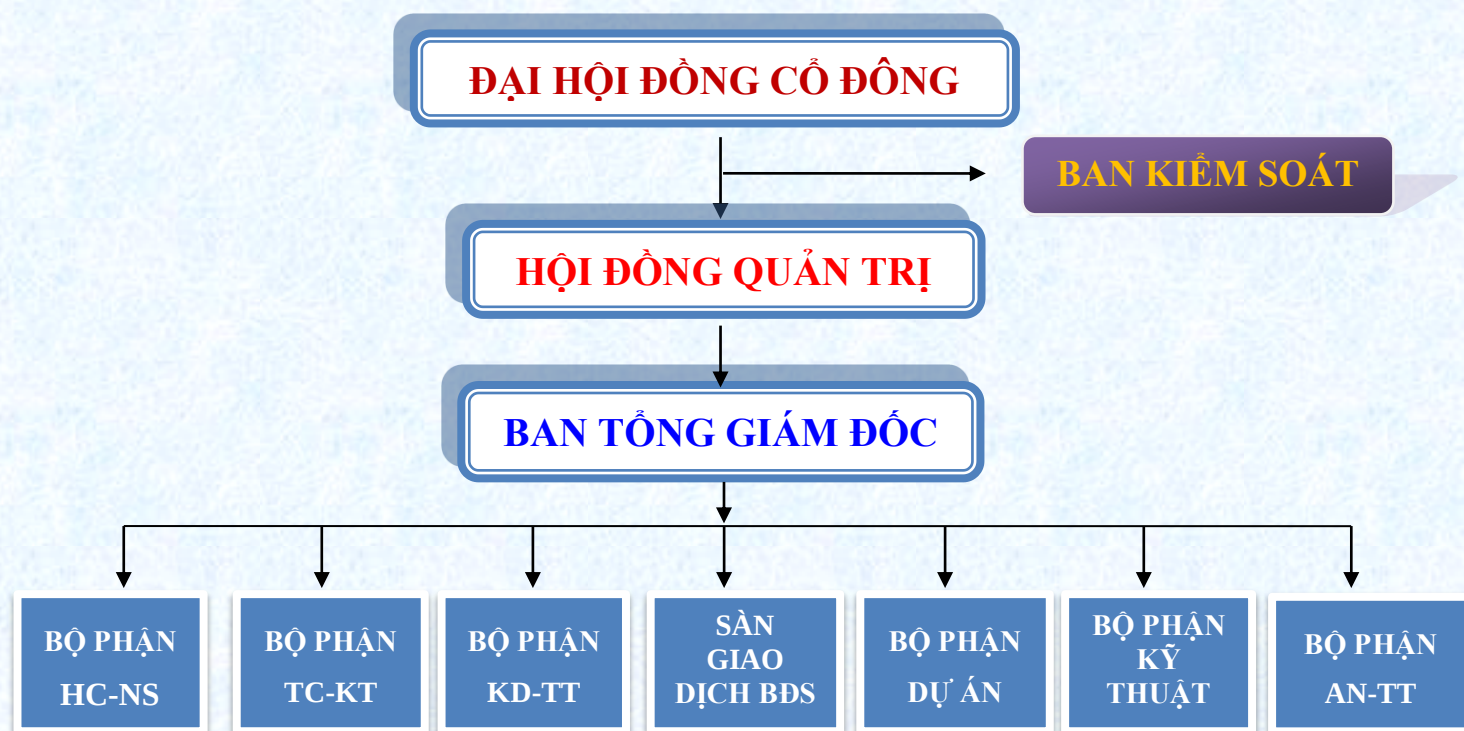
Ngành nghề kinh doanh:

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

Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Đồng Nai

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

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



4.2. Giới thiệu Hội Đồng Quản Trị

Ông NGUYỄN VĂN TUẤN Chủ tịch HĐQT	Bà NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG Phó Chủ tịch HĐQT	Ông NGUYỄN VĂN THẮNG Thành viên HĐQT
Ngày tháng năm sinh: 23/12/1970 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh Doanh. + Từ 03/1998 đến 12/2002: Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa. + Từ 01/2003 đến 02/ 2005: Trưởng Đại diện Công ty PT KCN Biên hòa tại KCN Gò Dầu. + Từ 03/2005 đến 11/ 2007: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Amata Việt Nam + Từ 12/2007 đến 02/2009: Giám Đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty PT KCN Biên Hòa + Từ 16/03/2009 đến 24/04/2009: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. + Từ 25/04/2009 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.	Ngày tháng năm sinh: 25/09/1958 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. + Từ 1979-1992: Phòng tài vụ kiến thiết kinh tế - Ty Tài chính Đồng Nai. + Từ 1992-1994: Phòng Tài chính ngành - Sở Tài chính Đồng Nai (P, Trưởng Phòng). + Từ 1994-1999: Cục Quản lý vốn và Tài sản nhà nước tại DN Đồng Nai (Phó Cục Trưởng). + Từ 1999-2004: Chi cục Tài chính doanh nghiệp Đồng Nai (Phó Chi cục Trưởng). + Từ tháng 05/2004 đến nay: Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai + Chức vụ công tác hiện nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành.	Ngày tháng năm sinh: 20/07/1954 Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế. + Từ 1985 đến 1993: Trưởng Bưu điện huyện Xuân Lộc. + Từ 1993 đến 2002: Trưởng Bưu điện Huyện Long Khánh (nay là thị xã). + Từ 2003 đến 2007: Giám đốc Công ty Điện báo Điện thoại. + Từ 2008 đến nay: Giám đốc Viễn thông Đồng Nai. + Chức vụ công tác hiện nay: Ủy Viên HĐQT Cty CP Sonadezi Long Thành

Ông ĐỖ XUÂN TÂM Thành viên HĐQT	Ông LƯU PHƯỚC DŨNG Thành viên HĐQT	Ông PHẠM ANH TUẤN Thành viên HĐQT	Bà HUỲNH HOÀNG OANH Thành viên HĐQT
Ngày tháng năm sinh: 12/02/1958 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện. + Từ 3/1980 đến 1984: Đội phó Đội quản lý Điện lực Biên Hòa + Từ 1984 đến 1997: Trưởng Chi nhánh điện Trị An – Bí thư chi bộ. + Từ 1997 đến 2009: Trưởng phòng Kế hoạch Công ty Điện lực Đồng Nai - Bí thư Đảng bộ Công ty. + Từ 2009 đến năm 2011: Trưởng phòng Kế hoạch Công ty Điện lực Đồng Nai – Phó Bí thư Đảng bộ Công ty. + Từ/2011 đến nay: Phó Giám đốc Công ty Điện lực Đồng Nai.	Ngày tháng năm sinh: 18/03/1965 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ + Từ 10/1988-12/1993: Cán bộ Phòng Thương mại-Hợp tác Đầu tư thuộc Ủy ban Kế hoạch tỉnh Gia Lai-Kon Tum. + 01/1994-01/1996: Đi học Cao học tại Australia. + 01/1996-10/2000: Phó Phòng Hợp tác và Kinh tế Đối ngoại thuộc Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Gia Lai. + 11/2000-10/2002: Phụ trách Phòng Tư vấn Đầu tư Chứng khoán thuộc Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI). + 11/2002-10/2004: Cán bộ Chương trình Quốc gia (NPO) thuộc Cơ quan Hợp tác và Phát triển Thụy Sĩ (SDC). + 12/2004-10/2006: Phó Phòng, sau là Phụ trách Phòng Kinh doanh của Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Biên Hoà. + 11/2006-nay: Được điều chuyển về Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị SONADEZI thuộc Tổ hợp SONADEZI làm Hiệu phó, từ tháng 01/2008 được bổ nhiệm Hiệu trưởng nhà trường.	Ngày tháng năm sinh: 19/01/1975 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài Chính. + Từ 2003 đến nay: Công tác tại Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành. + Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc. + Từ ngày 24/04/2010 là Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.	Ngày tháng năm sinh: 08/10/1965 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. + Từ 1985 đến 2004: Công tác tại NH Công thương KCN Biên Hòa. + Từ 8/2004 đến 12/2005: Phó phòng Kế toán NH Công thương KCN Biên Hòa. + Từ 01/01/2006 – 31/10/2007: Phó giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. + Từ 1/11/2007 – 30/04/2009: Giám đốc tài chính - Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. + Từ 01/05/2009 – 01/09/2010: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. + Từ 01/09/2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành + Từ 15/10/2010 đến nay, Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

4.3. Giới thiệu Ban Kiểm soát

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

4.4. Cơ cấu bộ máy quản lý.

4.4.1. Ban Tổng Giám Đốc

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

4.4.2. Kế Toán Trưởng

Bà PHAN THÙY ĐOAN

Ngày tháng năm sinh: 22/12/1981

+ Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế Tp. HCM – chuyên ngành Tài chính Doanh nghiệp

+ Từ năm 2003 đến tháng 8/2010: công tác tại Bộ phận Tài chính – Kế toán của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành.

+ Từ 01/9/2010 đến nay: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng

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

4.5.1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

Công ty mẹ	Giá trị sở hữu	Đơn vị	Tỷ lệ góp vốn
Tổng Công ty Phát triển KCN	102.380.000.000	Đồng	51,19%

4.5.2. Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của Tổng Công ty Phát triển KCN

Trong năm 2012, Tổng Công ty phát triển KCN đạt được kết quả kinh doanh như sau: Tổng doanh thu 199,73 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 80,39 tỷ đồng, tổng giá trị tài sản 2.962,8 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu 2.254,7 tỷ đồng.

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Nhận định trước tình hình chung của nền kinh tế trong năm 2013, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm của năm 2013 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Doanh thu	160 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế	25 tỷ đồng
3	Chi phí xây dựng cơ bản	152 tỷ đồng
4	Dự kiến tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2012	12%

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

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

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

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

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



2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.



Lễ ký trao giấy chứng nhận đầu tư Công ty TNHH Mera Việt Nam tại KCN Long Thành.



Lễ ký trao giấy chứng nhận đầu tư Công ty TNHH Touton Việt Nam tại KCN Long Thành.

Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã đạt được những kết quả như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2011	Kế hoạch 2012	Thực hiện năm 2012	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2012/năm 2011
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=(3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	182,3	160	177,32	111%	97%
2	Lợi nhuận trước thuế	62,29	50	57,20	114%	92%
3	Thuế TNDN	16,51		11,59		
4	Lợi nhuận sau thuế	45,78		45,70		

(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm 2012 đã kiểm toán)

Chi tiết:

1.1. Đất công nghiệp cho thuê:

- Diện tích đất công nghiệp cho thuê đã ký hợp đồng từ 01/01/2012 đến 31/12/2012: **76.146 m²** (04 khách hàng),

- Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến 31/12/2012 là 240 ha tương ứng với tỷ lệ lấp đầy 79%. Diện tích đất công nghiệp còn lại có thể cho thuê là 63 ha (bao gồm 37 ha đất quy hoạch xây dựng nhà xưởng cho thuê).

1.2. Nhà xưởng cho thuê:

- Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012: Số lượng nhà xưởng đã ký hợp đồng là 9 nhà xưởng, nhà xưởng đã ký bản thỏa thuận là 1 nhà xưởng, nâng tổng nhà xưởng đã cho thuê lên 18 nhà xưởng

1.3. Nhà xây thô và đất nền:

Stt	Nội dung	Lũy kế đến năm 2012
1	Khu dân cư Tam An	
	Biệt thự	77 nền
	Đất nền liên kế	123 nền
	Nhà liên kế - LK3	01 căn
2	Khu dân cư Trảng Bom	
	Nhà xây thô – Biệt thự (16 căn)	10 căn

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Lý lịch	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
				09/03/2012	27/03/2013
1	Nguyễn Văn Tuấn	CT HĐQT, kiêm TGD	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	28,395%	28,395%
2	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT, P.TGD	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	10,014%	10,014%
3	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, P.TGD	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	0,106%	0,106%
4	Phan Thùy Đoan	Kế toán trưởng	Xem phần sơ yếu lý lịch Kế toán trưởng	0,004%	0,004%

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

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

2.3.1. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến ngày **31/12/2012**, tổng số lao động tại Công ty là 105 người, được phân theo cơ cấu như sau:

Bảng 1: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/12/2012

	Số lượng	Tỷ lệ
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ		
Trên Đại học	08	0,8 %
Đại học	40	38 %
Cao đẳng	04	0,4 %
Trung cấp, thợ (3/7)	25	24 %
Phổ thông trung học	28	36,8 %
Tổng cộng	105	100%
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
Nam	78	74 %
Nữ	27	26 %
Tổng cộng	105	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

2.3.2. Chính sách đối với người lao động

a. Chính sách nhân sự và đào tạo

Trong năm 2013, Công ty dự kiến sẽ tuyển dụng thêm 7 nhân viên ở các lĩnh vực và chuyên môn khác nhau nhằm đáp ứng với yêu cầu sản xuất kinh doanh và sự phát triển của doanh nghiệp.

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

b. Chính sách lương thưởng

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

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

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

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

3.1. Tình hình thực hiện các dự án:



a. Dự án Khu công nghiệp Long Thành và KDC Tam An I: Công ty triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch xây dựng cơ bản đã được phê duyệt. Bên cạnh đó, Công ty đã triển khai xây dựng hoàn thành dự án: Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 2 để phục vụ nhu cầu thuê xưởng của khách hàng.

b. Phát triển thêm Quỹ đất Công nghiệp:

Với mục đích gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tạo thêm sản phẩm phục vụ kế hoạch kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2011-2015, Công ty đã đầu tư thuê lại khoảng 25 ha đất tại KCN Châu Đức, nâng tổng diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê của Sonadezi Long Thành lên là 88 ha (trong đó có 37 ha quy hoạch xây dựng nhà xưởng cho thuê).

Để tiến hành đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh tại KCN Châu Đức, Công ty thực hiện đăng ký thành lập chi nhánh hoạt động tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

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

Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương giới thiệu địa điểm cho công ty lập thủ tục đầu tư. Công ty cũng đã triển khai hoàn thành một số bước trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư của dự án bao gồm: Công tác khoan khảo sát địa chất và lập bản đồ địa hình phục vụ cho việc lập báo cáo đầu tư dự án.

Tuy nhiên, thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 9536/TB-UBND ngày 29/11/2012, Sở Xây dựng đã phối hợp với các cơ quan hữu quan và có Công văn số 2504/SXD-QLQH ngày 24/12/2012 v/v xác định hệ thống giao thông kết nối và đề xuất ranh giới cho từng dự án tại khu vực phía Tây đô thị Long Thành gửi UBND tỉnh Đồng Nai. Theo đó dự án khu đô thị - dịch vụ dọc sông Đồng Nai của Công ty CP Sonadezi Long Thành sau khi điều chỉnh có diện tích khoảng 218 ha (các nội dung khác về ranh giới vẫn giữ nguyên theo Văn bản số 2865/UBND-CNN ngày 28/04/2011 của UBND Tỉnh).

Hiện nay Công ty đang liên hệ với Phòng TNMT huyện Long Thành để lập hồ sơ xin giới thiệu địa điểm cho dự án. Ngay sau khi có quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai về ranh giới của dự án, Công ty sẽ triển khai ngay công tác lập báo cáo đầu tư, quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư và thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất trong năm 2013. Từ năm 2014 trở đi, công ty sẽ triển khai thiết kế đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng và triển khai kinh doanh dự án.

d. Dự án Khu dân cư 03ha.

Công ty đã hoàn tất lập thủ tục trao đổi đất với Tổng Công ty Công nghiệp Thực phẩm Đồng Nai, và phần đất đổi 03ha đã được cập nhật vào Quy hoạch sử dụng đất huyện Long Thành giai đoạn 2011-2015. Hiện nay, Công ty CP Sonadezi Long Thành đang tiến hành các thủ tục xin giới thiệu địa điểm và sẽ thực hiện các bước tiếp theo như lập quy hoạch, đo vẽ bản đồ địa chính, khảo sát địa hình, thiết kế hạ tầng kỹ thuật của khu dân cư 03ha ngay sau khi có văn bản chấp thuận giới thiệu địa điểm từ UBND huyện Long Thành.

e. Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1

Sau khi Tổng công ty Phát triển KCN chấp thuận chủ trương giao dự án về Công ty CP Sonadezi Long Thành để tiếp tục thực hiện đầu tư, Công ty đã lập tờ trình gửi UBND tỉnh Đồng Nai xin tiếp nhận và triển khai dự án trên. UBND tỉnh Đồng Nai đã chấp thuận cho Công ty CP Sonadezi Long Thành đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Long Phước với quy mô dự kiến khoảng 75 ha. Hiện tại, Công ty CP Sonadezi Long Thành đang triển khai thủ tục thành lập dự án.

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

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. Tình hình tài chính

(ĐVT: triệu đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	986.923	1.085.829	10,02%
2	Doanh thu thuần	130.221	129.047	(0,9%)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	77.938	57.143	(26,68%)
4	Lợi nhuận khác	(47)	53	212,77%
5	Lợi nhuận trước thuế	77.891	57.196	(26,57%)
6	Lợi nhuận sau thuế	61.279	45.703	(25,42%)
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	53,43%	71,64%	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	10,52	7,70	
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	8,85	6,36	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,20	0,53	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,03	1,11	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	1,00	1,06	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	11,88%	13,19%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	47,06%	35,42%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,13	0,09	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,06	0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,60	0,44	
.....			

4.3. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2012

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

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2012:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{513.615.909.324}{18.190.900} = 28.235 \text{ đồng/CP.}$$

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

Cổ tức năm 2012: 18%.

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

5.1. Cổ phần:

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

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

5.2.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm 27/03/2013)

(Đơn vị tính: đồng)

Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
A Cổ đông pháp nhân (18 tổ chức)		
1. Trong nước (10 tổ chức)	142.084.200.000	71,042%
2. Trong đó cổ phiếu quỹ	18.091.000.000	9,046%
3. Nước ngoài (08 tổ chức)	7.285.000.000	3,642%
Cộng	167.460.200.000	83,730%
B Cổ đông cá nhân (837 người)	32.539.800.000	16,270%
Tổng cộng	200.000.000.000	100%

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

5.2.2. Cổ đông/thành viên góp vốn Nhà nước

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 27/03/2013

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ góp vốn
1	Tổng Công ty Phát triển KCN	Số 01, Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	360033 5363	102.380.000.000	51,190%
2	Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	01, Quốc lộ 1, KP 2, P.Tân Hiệp, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	470400 0136	12.654.000.000	6,327%
3	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	113404	11.322.000.000	5,661%
4	Tập Đoàn Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam	Số 1, Phố Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội	010600 0689	10.656.000.000	5,328%
	Tổng cộng			137.012.000.000	68,506%

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

5.2.4. Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

Bảng 3: Danh sách cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài của Công ty tại thời điểm 27/3/2013

Stt	Tên cổ đông	Địa Chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ vốn góp
1	GRIGORIEV SERGEY	B3 - 402 - Khu 5 tầng - Tp Vũng Tàu	IA5471	100,000	0.000%
2	Goto Fumio	2-13-19 Maruyama, Funabashi-shi, Chiba-ken, japan	IS0507	2,800,000	0.001%
3	Ikeura Takashi	4-12-7 wajirola, Higashiku, Fukuokashi, Fukuoka T811-0213, Japan	IA3593	100,000	0.000%
4	Ishizuka Yosuke	Kanagawa-ken, Yokohama-shi, Kohoku-ku Hiyoshi-Hocho 6-31-2-103	IS0617	1,200,000	0.001%
5	KAO KUO FENG	2F No 53-1 Sec 150, Zhong Hua Road., Taipei City, Taiwan	IS9984	2,700,000	0.001%
6	KOICHI IGARASHI	SAITAMA KEN TOKOROZAWA-SI KAMIARAI 5-58-10	IS0992	2,000,000	0.001%
7	LEE MYUNG KEUN	1-205 Young San Apt., 8-20, Dongdaeshin, Se-gu, Busan, Korea	IS8983	8,000,000	0.004%
8	LIN, CHIU - LI	272 WEMING ST., WUCHI TOWN, TAICHUNG, R.O.C, ID: 135099257	IS5650	2,500,000	0.001%
9	Lai Mei Hui	Đường số 2, KCN Hồ Nai 3, Huyện Trảng Bom, Đồng Nai.	IA2829	40,800,000	0.020%
10	Shinichi Sano	307 La Maree Shirokane, 2-5-5, Shirogane, Minato-ku, Tokyo, Japan	I00393	12,000,000	0.006%
11	Ushijima Kiyoshi	2-4-4-1003 Midoricho, Musashino-shi, Tokyo, 180-0012, Japan	IA3830	12,000,000	0.006%
12	Wataru Miyazawa	6-5-5-603 chuourinkan Yamatoshi, Kanagawa-ken, Japan	IS3232	1,000,000	0.001%
13	Winkler Markus	Frohalpstrasse 20 Ch-8038 Zurich	IS0532	570,200,000	0.285%
14	Yutaka Noda	993-5 Koyurugi Samukawamachi Kozagun Kanagawaken Japan	I00338	4,000,000	0.002%
15	AIZAWA SECURITIES	1-20-3, Nihonbashi, Chuo-Ku, Tokyo, JP 103-	CA2521	238,000,000	0.119%

Stt	Tên cổ đông	Địa Chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ vốn góp
16	CO.,LTD America LLC	0027 PO Box CR-56766 Suite NAS485, Nassau Bahamas	CA5883	1,029,100,000	0.515%
17	Deutsche Bank AG London	Winchester House, 1 Great Winchester Street, London EC2N 2DB	CS1028	411,400,000	0.206%
18	IWAI COSMO SECURITIES CO., LTD	1-8-12 Imabashi, CHuo- ku, Osaka-city, Osaka-ku, Japan	CA2539	24,200,000	0.012%
19	KAMM INVESTMENT HOLDINGS, INC	1250 The Leader Building, 526 Superior Avenue Cleveland, Ohio 44114, USA	C00061	2,000,000,000	1.000%
20	Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd	50 North Canal Road, 306-00, Singapore 059304	CS2385	2,182,500,000	1.091%
21	Mekong Portfolio Investments Limited	Nerine Chambers, P.O Box 905 Road Town, Tortola, Bristish Virgin Island	CS3214	1,395,800,000	0.698%
22	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	EBISU BLDG, 11-10, 3- CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	CS9483	4,000,000	0.002%
TỔNG CỘNG				7,944,400,000	3.972%

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

7. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Trong năm 2012, Công ty không thực hiện mua bán, giao dịch cổ phiếu Quỹ.

8. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: không



3

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

Năm 2012 là năm kinh tế thế giới vẫn còn nằm trong tình trạng suy thoái, phục hồi chậm. Nền kinh tế Việt Nam cũng chịu tác động ảnh hưởng không nhỏ, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các Doanh nghiệp Bất động sản nói chung và Sonadezi Long Thành nói riêng. Tuy nhiên, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 đã ghi nhận sự nỗ lực của Công ty với kết quả kinh doanh đạt được như sau:

Doanh thu thực hiện đạt 177,32 tỷ đồng tương đương 111% so với kế hoạch (177,32 tỷ/160 tỷ), đạt 97% so với năm 2011 (177,32 tỷ /182,3 tỷ),

Lợi nhuận trước thuế đạt 57,20 tỷ đồng tương đương 114% so với kế hoạch (57,20 tỷ/50 tỷ), đạt 92% so với năm 2011 (57,20 tỷ/62,29 tỷ)

Lợi nhuận sau thuế đạt 45,70 tỷ đồng.

1.2. Thực hiện năm 2012:

1.2.1. Công tác xây dựng cơ bản

Trong năm 2012, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng thuộc dự án Khu công nghiệp Long Thành và Khu dân cư Tam An 1

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

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

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

1.2.2. Công tác quản lý môi trường

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

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

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

- Đang triển khai xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành giai đoạn III, công suất 5.000 m³/ ngày đêm, nâng tổng công suất của nhà máy xử lý nước thải tập trung lên là 15.000 m³/ngày đêm đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải cho các khách hàng trong tương lai, dự kiến hoàn thành trong quý 3/2013.

- Dự án “Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Long Thành” đã được Tổng cục Môi trường – Bộ Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy xác nhận việc đã thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành.

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

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

Hiện nay Công ty đang cử 07 CB.CNV tham gia lớp học MBA do trường AIT Thái Lan tổ chức. Kết quả đã có 04 CB.CNV hoàn thành khóa học và nhận bằng Thạc sĩ, còn lại 03 CB.CNV dự kiến sẽ bảo vệ luận văn Thạc sĩ trong năm 2013. Ngoài ra, Công ty đã cử nhân viên tham dự một số khóa đào tạo như: Nghiệp vụ đấu thầu, Hướng dẫn vận hành và quản lý hệ thống xử lý nước thải, Cập nhật chính sách thuế mới cho các Doanh nghiệp trên địa bàn Đồng Nai ... với tổng chi phí đã thực hiện năm 2012 là **266.485.509** đồng. Các khóa học đã tạo điều kiện cho CBCNV Công ty nâng cao kiến thức chuyên môn và phát huy tốt hơn năng lực của bản thân trong công việc.

1.2.4. Các hoạt động xã hội của Công ty trong năm 2012.

Trong năm 2012, Công ty đã chi **468.000.000 đồng** cho các hoạt động xã hội, từ thiện và đền ơn đáp nghĩa như: Ủng hộ chương trình tết vì người nghèo và nạn nhân chất độc da cam, ủng hộ chăm lo cho gia đình thương binh, liệt sỹ, gia đình có công với cách mạng, ủng hộ chương trình “Tiếp bước đến trường”, đóng góp kinh phí xây dựng nhà tình thương, đóng góp quỹ vì người nghèo,... đồng thời Công ty đã hỗ trợ kinh phí xây dựng nhà tình thương.

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

*** Công tác hỗ trợ người dân trong vùng sau sự cố:**

Theo báo cáo đánh giá phạm vi, mức độ ảnh hưởng về môi trường trên lưu vực rạch Bà Chèo của Viện Tài nguyên-Môi trường thuộc Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh và kết quả điều tra xác minh thiệt hại của Ban chỉ đạo, ngày 22/01/2013 UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 663/UBND-CNN về việc xây dựng kế hoạch thực hiện hỗ trợ cho các hộ bị thiệt hại về môi trường trên lưu vực rạch Bà Chèo. Theo đó, công ty Sonadezi Long Thành có trách nhiệm hỗ trợ cho 169 hộ dân với số tiền là 11.787.958.615 đồng.

Công ty đã chuyển toàn bộ số tiền là **11.787.958.615** đồng theo yêu cầu cho Ban chỉ đạo để hỗ trợ người dân. Hiện tại, còn 03 trường hợp đang được Ban chỉ đạo tiếp tục điều tra, xác minh giá trị hỗ trợ cho người dân.

Công ty sẽ thực hiện xin ý kiến thông qua tại Đại hội đồng cổ đông năm 2013 việc thực hiện trách nhiệm chi trả khoản tiền hỗ trợ trên và trích từ nguồn Quỹ công ty.

2. TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2012	Năm 2011
1	Cơ cấu tài sản			
	- Tài sản ngắn hạn / Tổng Tài sản	%	48,32	48,35
	- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản		51,68	51,65
2	Cơ cấu nguồn vốn			
	- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	52,70	50,77
	- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn		47,30	49,23
3	Khả năng thanh toán			
	- Khả năng thanh toán hiện hành		1,90	1,97
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	%	7,70	10,52
	- Khả năng thanh toán nhanh		5,57	6,91
4	Tỷ suất sinh lời			
	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Doanh thu thuần	%	44,32	59,81
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần		35,42	47,06
	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản	%		
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Tổng tài sản		5,27	7,89
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản		4,21	6,21
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	8,90	12,61

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI:

3.1. Kế hoạch phát triển:

Năm 2013 tiếp tục là một năm khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung và Công ty nói riêng do nhiều nguyên nhân. Công ty sẽ nỗ lực đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê đất công nghiệp, nhà xưởng, và công tác bán hàng bất động sản dân dụng nhằm đảm bảo đạt kế hoạch đề ra.

Công ty đã đặt ra kế hoạch năm 2013 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Tổng Doanh thu năm 2013	160
2	Lợi nhuận trước thuế	25
3	Chi phí xây dựng cơ bản	152
4	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	12%

3.2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2013:

3.2.1. Kinh doanh KCN và KDC:

- Kinh doanh KCN:

Tiếp tục khai thác KCN Long Thành theo đúng tiến độ đề ra. Trong năm 2013, Công ty sẽ tiếp thị cho thuê 10 ha, đồng thời tiếp thị cho thuê 4 nhà xưởng.

- Kinh doanh KDC:

Khu dân cư Trảng Bom: Triển khai bán 10 căn biệt thự xây thô còn lại.

Khu dân cư Tam An: Triển khai bán 179 nền đất liên kế, biệt thự và 13 căn nhà liên kế.

3.2.2. Công tác xây dựng hạ tầng: Trong năm 2013, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB năm 2013 khoảng 152 tỷ đồng.

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

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

Tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh. Đặc biệt chú trọng xem xét các dự án bất động sản công nghiệp của các đơn vị thuộc Tổng Công ty có ưu thế về kết nối hạ tầng đồng bộ, gần các trung tâm tài chính thương mại và nguồn nhân lực nhằm mở rộng thêm quỹ đất công nghiệp, đảm bảo hiệu quả đầu tư, nâng cao lợi ích của cổ đông:

- Tiếp tục xem xét thuê lại đất công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại các KCN đã thành lập với mức giá thuê thấp để gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê. Đồng thời xem xét đầu tư thuê đất công nghiệp chưa có hạ tầng tại các KCN để triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng đưa vào kinh doanh.
- Công ty Sonadezi Long Thành tham gia vào KCN Châu Đức với tư cách là cổ đông sáng lập với 7.000.000 cổ phần chiếm 10% Vốn điều lệ. Việc gia tăng nắm giữ cổ phần của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC) là chiến lược hợp lý để hướng tới quản lý, kiểm soát dự án này.

3.2.4. Giải pháp thực hiện

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

- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân hàng, các sàn giao dịch bất động sản và các đơn vị môi giới. Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào các KCN, KDC.
- Cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Nghiên cứu ý tưởng thiết kế quy hoạch để xây dựng các sản phẩm có đặc thù riêng cho các dự án mới của Công ty.
- Nắm bắt diễn biến thị trường để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.
- Căn cứ trên kế hoạch hoạt động của Công ty và định hướng phát triển trong tương lai để đào tạo nguồn nhân lực phù hợp.

- Quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền để giải quyết nhanh chóng các thủ tục liên quan đến các dự án của Công ty và hỗ trợ các nhà đầu tư.
- Tham gia tích cực vào công tác xã hội, từ thiện để xây dựng hình ảnh, thương hiệu và tạo sự đồng thuận của các tầng lớp xã hội đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ công tác bảo vệ môi trường, đặc biệt là công tác vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tăng cường kiểm soát việc xả thải của các doanh nghiệp, đảm bảo chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung

4. GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN LƯU Ý CỦA CÔNG TY KIỂM TOÁN:

Công ty giải trình các vấn đề lưu ý của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C như sau:

Về tiền thuê đất KCN Long Thành:

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích đất KCN Long Thành đang sử dụng theo Hợp đồng thuê đất số 12 HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004, Quyết định số 5219/QĐ.UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 29 tháng 5 năm 2006 và phụ lục hợp đồng thuê đất ngày 16 tháng 5 năm 2011.

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình chờ xét duyệt đơn giá thuê đất mới của các cơ quan chức năng.

Về tiền hỗ trợ cho các hộ dân bị thiệt hại về môi trường trên lưu vực rạch Bà Chèo:

Theo Công Văn số 663/UBND-CNN ngày 22/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai, Công ty sẽ phải thực hiện hỗ trợ cho người dân bị thiệt hại về môi trường trên lưu vực rạch Bà Chèo tại xã Tam An với số tiền là 11.787.958.615 VND. Khoản chi hỗ trợ này sẽ được Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi hỗ trợ một phần, số tiền hỗ trợ còn lại sẽ được trích từ các nguồn quỹ của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Hiện tại Công ty đã thực hiện chi hỗ trợ đến các hộ dân bị thiệt hại này.



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

1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2012.

Trong năm 2012, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

- Doanh thu thực hiện đạt 177,32 tỷ đồng tương đương 111% so với kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế đạt 57,20 tỷ đồng tương đương 114% so với kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế đạt 45,70 tỷ đồng.

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

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

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

Hội đồng cũng đã tái bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Tuấn tiếp tục giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành với nhiệm kỳ 03 năm kể từ ngày 05/4/2013.

3. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2013.

3.1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2013 như sau:

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

Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2013 Hội đồng Quản trị sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

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

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



5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			09/03/2012	27/3/2013
1	Nguyễn Văn Tuấn	CT HĐQT, kiêm TGD	28,395%	28,395%
2	Nguyễn Thị Thu Hương	Phó CT HĐQT	5,661%	5,661%
3	Đỗ Xuân Tâm	Thành viên HĐQT	0,002%	6,329%
4	Nguyễn Văn Thắng	Thành viên HĐQT	5,328%	5,328%
5	Lưu Phước Dũng	Thành viên HĐQT	10,000%	10,000%
6	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT, P.TGD	10,014%	10,014%
7	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, P.TGD	0,106%	0,106%

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

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

Trong năm 2012, Hội đồng quản trị đã ban hành 3 Nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty

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

HĐQT đã chỉ đạo thực hiện:

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012.
- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án xây dựng trạm kinh doanh xăng dầu, xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 nâng công suất nhà máy xử lý nước thải từ 10.000 m³/ngày đêm lên 15.000 m³/ngày đêm, dự án Khu dân cư 3ha, dự án Cụm công nghiệp Long Phước, dự án khu dân cư và Khu du lịch dọc sông Đồng Nai.
- Chỉ đạo thực hiện việc chi trả cổ tức đợt 2 năm 2011 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/mệnh giá (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 1.000 đồng) cho cổ đông.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012.
- Thực hiện kiểm toán quyết toán chi phí xây dựng cơ bản.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2013.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.

1.2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2012.

Trong năm 2012, mặc dù gặp nhiều khó khăn, HĐQT Công ty đã phân đầu hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

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

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

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

1.2.3. Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty năm 2013.

Trong năm 2013, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

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

2. BAN KIỂM SOÁT

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			09/03/2012	27/03/2013
1	Lê Thị Lệ Hằng	Trưởng Ban kiểm soát	3,000%	3,000%
2	Nguyễn Thị Ngọc Thủy	Thành viên Ban kiểm soát	0,010%	0,010%
3	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên Ban kiểm soát	0	0

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.
- Trong năm 2012 Ban Kiểm soát đã tiến hành công tác kiểm tra trực tiếp tình hình hoạt động của Công ty và đã có những ý kiến đóng góp cho công tác quản lý điều hành hoạt động của Công ty.
- Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

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

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

Tổng thù lao và khen thưởng của HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2012: **408.000.000 đồng**.

Trong đó:

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

(ĐVT: đồng)

Stt	Họ & tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2012	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	571.979.000	
2	Ông Phạm Anh Tuấn	UV HĐQT, Phó TGĐ	498.182.000	
3	Bà Huỳnh Hoàng Oanh	UV HĐQT, Phó TGĐ	494.582.000	

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không

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

Stt	Thông tin hợp đồng	Công ty thành viên HĐQT	Số tiền
	Hợp đồng tiền gửi:		
	1. Hợp đồng số 02/2013/HĐTG ngày 8/2/2013	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	30 tỷ đồng
	2. Hợp đồng số 05/2012/HĐTG ngày 01/12/2012		20 tỷ đồng

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

Trong năm 2012, đã tập trung nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản trị Công ty, bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành, Điều lệ, và thực tiễn hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển của Công ty.



6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		524,626,149,154	477,220,890,630
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	176,914,855,173	63,576,473,212
1. Tiền	111		14,414,855,173	11,576,473,212
2. Các khoản tương đương tiền	112		162,500,000,000	52,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		203,000,000,000	250,000,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	203,000,000,000	250,000,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130		49,489,278,072	70,823,460,132
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	26,029,586,845	40,443,483,131
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	20,154,439,929	26,422,751,500
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.5	3,369,830,321	3,957,225,501
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	V.6	(64,579,023)	-
IV. Hàng tồn kho	140		91,112,545,354	84,596,616,237
1. Hàng tồn kho	141	V.7	91,112,545,354	84,596,616,237
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4,109,470,555	8,224,341,049
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	811,773,651	3,432,456,356
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3,196,070,873	4,721,204,693
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		101,626,031	70,680,000

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		561,202,697,695	509,701,810,595
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		8,860,000,000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng		211	V.9	8,860,000,000	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc		212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ		213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác		218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		219		-	-
II. Tài sản cố định		220		206,858,066,389	168,885,033,547
1. Tài sản cố định hữu hình		221	V.10	158,202,271,443	158,270,819,080
<i>Nguyên giá</i>		222		314,710,391,329	293,017,673,759
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		223		(156,508,119,886)	(134,746,854,679)
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.11	268,051,229	284,227,229
<i>Nguyên giá</i>		228		837,631,229	700,039,229
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		229		(569,580,000)	(415,812,000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		230	V.12	48,387,743,717	10,329,987,238
III. Bất động sản đầu tư		240	V.13	67,855,260,890	76,058,093,497
<i>Nguyên giá</i>		241		112,588,457,385	105,909,283,992
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		242		(44,733,196,495)	(29,851,190,495)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		250		160,036,400,000	160,036,400,000
1. Đầu tư vào công ty con		251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252	V.14	24,500,000,000	24,500,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác		258	V.15	135,536,400,000	135,536,400,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác		260		117,592,970,416	104,722,283,551
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	V.16	117,592,970,416	104,722,283,551
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác		268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		1,085,828,846,849	986,922,701,225

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A -	NỢ PHẢI TRẢ	300		572,212,937,525	501,023,436,214
I.	Nợ ngắn hạn	310		68,170,149,066	45,366,638,562
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2.	Phải trả người bán	312	V.17	23,658,928,744	7,933,265,016
3.	Người mua trả tiền trước	313	V.18	1,051,551,372	30,500,000
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	969,121,335	8,851,031,564
5.	Phải trả người lao động	315	V.20	3,647,297,646	3,479,295,591
6.	Chi phí phải trả	316	V.21	494,817,864	230,664,336
7.	Phải trả nội bộ	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.22	34,716,493,563	20,966,913,316
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	3,631,938,542	3,874,968,739
12.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		504,042,788,459	455,656,797,652
1.	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2.	Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3.	Phải trả dài hạn khác	333	V.24	94,956,458,592	102,980,027,586
4.	Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.25	-	159,486,328
7.	Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện	338	V.26	409,086,329,867	352,517,283,738
9.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		513,615,909,324	485,899,265,011
I.	Vốn chủ sở hữu	410		513,615,909,324	485,899,265,011
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.27	200,000,000,000	200,000,000,000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	V.27	4,000,619,235	4,000,619,235
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4.	Cổ phiếu quỹ	414	V.27	(22,812,874,949)	(22,812,874,949)
5.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7.	Quỹ đầu tư phát triển	417	V.27	46,006,471,425	37,311,514,496
8.	Quỹ dự phòng tài chính	418	V.27	18,955,375,902	16,666,293,310
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.27	267,466,317,711	250,733,712,919
11.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-

II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
1. Nguồn kinh phí	432	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	1,085,828,846,849	986,922,701,225

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

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		-	-
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		54,458.35	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
Người lập biểu

Đã ký

PHAN THÙY ĐOAN
Kế toán trưởng

Đã ký

NGUYỄN VĂN TUẤN
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	129,769,344,104	134,073,683,830
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	722,564,288	3,853,057,579
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	129,046,779,816	130,220,626,251
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	96,733,078,003	84,928,649,062
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32,313,701,813	45,291,977,189
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	46,198,466,034	50,897,075,285
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1,558,678,001	148,013,868
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	2,402,598,937	823,735,455
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	17,408,301,466	17,279,479,527
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		57,142,589,443	77,937,823,624
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2,071,775,403	1,169,232,252
12. Chi phí khác	32	VI.8	2,018,643,865	1,216,457,805
13. Lợi nhuận khác	40		53,131,538	(47,225,553)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		57,195,720,981	77,890,598,071
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.19	11,492,732,780	16,611,729,468
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		45,702,988,201	61,278,868,603
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	2,512	3,152

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
Người lập biểu

Đã ký

PHAN THÙY ĐOAN
Kế toán trưởng

Đã ký

NGUYỄN VĂN TUẤN
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		57,195,720,981	77,890,598,071
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.10, 11, 13	24,508,588,207	23,244,784,850
- Các khoản dự phòng	03	V.6	64,579,023	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	VI.4	707,958	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.3	(43,780,501,005)	(44,471,111,262)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		37,989,095,164	56,664,271,659
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		20,195,587,531	(14,425,032,586)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6,515,929,117)	(37,883,677,711)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		98,013,006,095	213,034,955,802
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(9,599,084,103)	(81,731,553,156)
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.19	(18,334,755,411)	(19,000,947,375)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		11,616,359,800	4,758,532,331
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4,940,004,596)	(9,040,641,496)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		128,424,275,363	112,375,907,468
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(90,183,027,449)	(47,406,834,036)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(351,000,000,000)	(335,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		398,000,000,000	267,076,760,000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		42,669,527,005	45,127,304,262
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(513,500,444)	(70,202,769,774)

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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		-	(22,812,874,949)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.27	(14,571,685,000)	(38,137,420,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14,571,685,000)	(60,950,294,949)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		113,339,089,919	(18,777,157,255)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	63,576,473,212	82,353,630,467
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(707,958)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	176,914,855,173	63,576,473,212
			-	-

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013

Đã ký
NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
Người lập biểu

Đã ký
PHAN THÙY ĐOAN
Kế toán trưởng

Đã ký
NGUYỄN VĂN TUẤN
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.
3. **Ngành nghề kinh doanh** :

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

4. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty có 105 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 103 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 trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư này qui định 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 tại ngày kết thúc năm tài chính 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 thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Các qui định khác của Thông tư này tương tự như hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái mà Công ty đang áp dụng.

3. Tiền và tương đương tiền

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

4. 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 và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh 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 sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

5. 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

7. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được 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.

8. 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. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư từ 7 đến 24 năm.

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính. Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

10. 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 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.

11. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.

- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

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

12. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí đền bù

Chi phí đền bù đất tại Khu công nghiệp Long Thành được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm kể từ khi Công ty bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty thuê lại của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức. Tiền thuê đất được phân bổ theo thời hạn thuê qui định trên hợp đồng thuê đất.

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí trả trước kinh doanh đất, nhà, nhà xưởng và chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 3 đến 42 năm.

13. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

14. 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 dịch vụ sử dụng.

Chi phí đầu tư cho Khu công nghiệp Long Thành trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước. Chi phí đầu tư được trích trước căn cứ vào diện tích cho thuê và đơn giá tạm tính là 158.341 VND/m².

15. 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 1 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 1% 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 chi trả trong năm được ghi giảm số dư đã trích lập trong các năm trước. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước không đủ để chi trợ cấp thôi việc cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước sau khi chi trợ cấp thôi việc trong năm vẫn còn số dư thì phần chưa chi được ghi nhận vào thu nhập khác trong năm.

16. 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.

Cổ phiếu quỹ

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

17. Cổ tức

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

18. Trích lập các quỹ

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

- Quỹ đầu tư phát triển được sử dụng để mở rộng sản xuất kinh doanh.
- Quỹ dự phòng tài chính dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ công nhân viên dùng để 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 đồng cổ đông hàng năm.

19. 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.

20. 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:	31/12/2011	:	20.828
VND/USD	31/12/2012	:	20.815
VND/USD			

21. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.7.

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

22. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

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

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 phải thu

Các khoản 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 dừng 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 tài sản tài chính đó.

23. 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 và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận 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.

24. 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.

25. 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.

26. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.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	46.468.945	7.762.771
Tiền gửi ngân hàng	14.368.386.228	11.568.710.441
Các khoản tương đương tiền	162.500.000.000	52.000.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống</i>		
Cộng	176.914.855.173	63.576.473.212

2. Đầu tư ngắn hạn

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

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền thuê mặt bằng	-	658.673.400
Phải thu tiền đất thô	49.172.756	18.961.434
Phải thu phí xử lý nước thải	1.505.375.899	1.283.299.453
Phải thu phí quản lý	615.395.456	567.437.477
Phải thu tiền nước	2.258.139.751	1.347.554.785
Phải thu tiền cho thuê nhà xưởng	1.314.768.683	113.867.582
Phải thu kinh doanh nhà	1.731.000.000	7.691.800.000
Phải thu tiền đất – nhà liên kết	18.555.734.300	28.761.889.000
Cộng	26.029.586.845	40.443.483.131

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước tiền cho hoạt động xây dựng	11.566.574.205	6.385.751.500
Trả trước cho nhà cung cấp khác	8.587.865.724	20.037.000.000
Cộng	20.154.439.929	26.422.751.500

5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi cổ tức	1.145.000.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	2.038.806.000	2.072.832.000
Phải thu lại tiền bồi thường	-	1.705.818.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% đối với hoạt động kinh doanh bất động sản	176.991.620	177.850.663
Phải thu khác	9.032.701	724.838
Cộng	3.369.830.321	3.957.225.501

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	64.579.023	-
Số cuối năm	64.579.023	-

7. **Hàng tồn kho**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	81.208.104.425	70.500.311.267
Thành phẩm	9.904.440.929	14.096.304.970
Cộng	91.112.545.354	84.596.616.237

8. **Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	69.599.636	224.575.563	(141.285.636)	152.889.563
Chi phí kinh doanh đất khu công nghiệp Long Thành	2.970.702.535	883.211.592	(3.853.914.127)	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	392.154.185	766.854.911	(500.125.008)	658.884.088
Cộng	3.432.456.356	1.874.642.066	(4.495.324.771)	811.773.651

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

Phải thu khách hàng kinh doanh nhà.

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	279.113.650.606	7.438.065.141	2.522.005.636	3.569.398.327	374.554.049	293.017.673.759
Mua sắm mới trong năm	-	-	-	100.407.113	-	100.407.113
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	20.255.815.467	1.336.494.990	-	-	-	21.592.310.457
Số cuối năm	299.369.466.073	8.774.560.131	2.522.005.636	3.669.805.440	374.554.049	314.710.391.329
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	11.986.968.763	24.981.818	1.883.510.001	1.754.383.925	374.554.049	16.024.398.556
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	127.418.204.275	2.528.970.445	1.903.511.785	2.521.614.125	374.554.049	134.746.854.679
Khấu hao trong năm	20.429.895.991	847.774.000	202.062.216	281.533.000	-	21.761.265.207
Số cuối năm	147.848.100.266	3.376.744.445	2.105.574.001	2.803.147.125	374.554.049	156.508.119.886
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	151.695.446.331	4.909.094.696	618.493.851	1.047.784.202	-	158.270.819.080
Số cuối năm	151.521.365.807	5.397.815.686	416.431.635	866.658.315	-	158.202.271.443
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Khấu hao kết chuyển vào chi phí trong năm là 9.674.074.207 VND.

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

	Phần mềm máy vi tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	700.039.229
Mua sắm mới	137.592.000

	Phẩm mềm máy vi tính
Số cuối năm	837.631.229
<i>Trong đó:</i>	-
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	415.812.000
Khấu hao trong năm	153.768.000
Số cuối năm	569.580.000
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	284.227.229
Số cuối năm	268.051.229
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Thông tin về biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang được trình bày ở Phụ lục 1 đính kèm.

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá	
Số đầu năm	105.909.283.992
Mua sắm mới	282.429.199
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	6.195.484.194
Tăng khác	201.260.000
Số cuối năm	112.588.457.385
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	29.851.190.495
Khấu hao trong năm	14.680.746.000
Tăng khác	201.260.000
Số cuối năm	44.733.196.495
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	76.058.093.497
Số cuối năm	67.855.260.890

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 tạm khu dân cư Tam An	2.816.949.243	(2.444.226.495)	372.722.748
Chợ Tam An	226.233.636	(193.914.000)	32.319.636
Nhà chung cư C1A,C1B	16.052.477.337	(3.771.327.000)	12.281.150.337
Nhà xưởng	93.492.797.169	(38.323.729.000)	55.169.068.169
Cộng	112.588.457.385	(44.733.196.495)	67.855.260.890

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	23.479.180.049	15.871.057.366
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	16.260.558.895	13.788.544.563

14. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

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

15. Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư mua cổ phiếu các Công ty sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000	250.000	2.500.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	7.000.000	70.000.000.000	7.000.000	70.000.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	2.521.456	63.036.400.000	2.521.456	63.036.400.000
Cộng		135.536.400.000		135.536.400.000

16. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh tăng trong năm	Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	Kết chuyển vào chi phí trong năm	Kết chuyển vào chi phí phải trả	Giảm tiền đền bù đất	Số cuối năm
Chi phí trả trước dài hạn kinh doanh nhà	1.291.512.089	237.444.000	-	(612.454.470)	-	-	916.501.619
Chi phí trả trước dài hạn kinh doanh đất	4.064.050.962	9.109.860.569	628.662.399	(3.090.290.000)	-	-	10.712.283.930
Chi phí đền bù đất Khu công nghiệp Long Thành	21.012.122.901	64.966.638	-	(194.740.150)	(267.578.850)	(2.160.000.000)	18.454.770.539
Chi phí trả trước dài hạn kinh doanh nhà xưởng	107.572.957	327.931.695	-	(209.581.686)	-	-	225.922.966
Dự án cây xăng đầu công	1.548.138	-	-	-	-	-	1.548.138
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Châu Đức	78.203.459.500	11.206.739.700	-	(2.391.542.880)	-	-	87.018.656.320
Chi phí trả trước dài hạn khác	42.017.004	341.680.900	-	(120.411.000)	-	-	263.286.904
Cộng	104.722.283.551	21.288.623.502	628.662.399	(6.619.020.186)	(267.578.850)	(2.160.000.000)	117.592.970.416

17. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp xây dựng công trình	23.383.076.645	5.397.771.400
Các nhà cung cấp khác	275.852.099	2.535.493.616
Cộng	23.658.928.744	7.933.265.016

18. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng thuê đất trả trước	634.002.654	500.000
Khách hàng mua nhà trả trước	417.548.718	30.000.000
Cộng	1.051.551.372	30.500.000

19. 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	-	8.238.406	(8.238.406)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.774.908.009	11.491.873.737	(18.334.755.411)	932.026.335
Thuế thu nhập cá nhân	10.344.156	860.681.293	(833.930.449)	37.095.000
Tiền thuê đất	1.065.779.399	766.268.000	(1.832.047.399)	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	102.186.550	(102.186.550)	-
Cộng	8.851.031.564	13.233.247.986	(21.115.158.215)	969.121.335

- (i) Trong đó số dư thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản cuối năm là 18.622.919 VND.

Thuế giá trị gia tăng

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

- Xử lý nước thải, tiền sử dụng đất	Không chịu thuế
- Cho thuê đất, thuê nhà, phí quản lý đối với các doanh nghiệp chế xuất	0%
- Cung cấp nước	5%
- Cho thuê đất, nhà xưởng, thuê nhà, phí quản lý, bán nhà, tiền điện	10%

Kể từ tháng 4 năm 2011 hoạt động xử lý nước thải cho các công ty trong Khu công nghiệp của Công ty thuộc diện không chịu thuế giá trị gia tăng theo Công văn số 1801/CT-TTHT ngày 04 tháng 4 năm 2011 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Đối với thu nhập từ đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo. Năm 2004 là năm đầu tiên Công ty kinh doanh có lãi.

Đối với hoạt động xử lý nước thải, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, thời gian giảm thuế 50% Công ty được hưởng 9 năm bắt đầu từ năm 2007 theo nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Thủ tướng Chính Phủ. Đến hết năm 2006 Công ty đã hết thời gian miễn thuế theo nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Thủ tướng Chính Phủ.

Đối với hoạt động dịch vụ (cho thuê tài sản) trong Khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, thời gian giảm thuế 50% Công ty được hưởng 6 năm

bắt đầu từ năm 2007 theo nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Thủ tướng Chính Phủ. Công ty đã hết thời gian miễn thuế theo nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Thủ tướng Chính Phủ.

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	57.195.720.981	77.890.598.071
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	622.323.881	200.000.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	(388.913.010)	(3.060.275.812)
Thu nhập chịu thuế	57.429.131.852	75.030.322.259
Thu nhập được miễn thuế	(7.165.895.000)	(9.281.817.200)
Thu nhập tính thuế	50.263.236.852	65.748.505.059
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp</i>	4.907.311.551	8.934.911.424
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh nhà xưởng, nhà hàng</i>	3.496.134.067	(969.122.158)
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh địa ốc, hoạt động khác</i>	41.859.791.234	57.782.715.793
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i>	12.565.809.213	16.437.126.264
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông</i>	(1.205.553.707)	(1.194.105.708)
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm</i>	(693.195.741)	(398.035.236)
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	10.667.059.765	14.844.985.320
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	825.673.015	1.766.744.148
<i>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	11.492.732.780	16.611.729.468
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm</i>	17.875.976	265.140.876
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã ghi nhận doanh thu trong năm</i>	(18.735.019)	(322.178.630)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	11.491.873.737	16.554.691.714

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 1% 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 phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m² đất đang sử dụng với mức 160VND/m²/năm theo Hợp đồng thuê đất số 12 HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004, Quyết định số 5219/QĐ.UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 29 tháng 5 năm 2006 và phụ lục hợp đồng thuê đất ngày 16 tháng 5 năm 2011.

Ngày 31 tháng 10 năm 2012 Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã có Công văn số 937/PTKCN-QTTH kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét chỉ điều chỉnh tăng 15% sau 5 năm đối với các khu công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt giá đất và đã ký hợp đồng với Sở Tài nguyên và Môi trường. Do vậy, Công ty không ghi nhận bổ sung tiền thuê đất phải nộp năm nay theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 và Quyết định số 79/2011 ngày 24 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2011 mà chỉ trích tăng 15% theo đơn giá trên hợp đồng thuê đất đã ký. Nếu tiền thuê đất phải nộp theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ thì số tiền thuê đất năm 2012 dự kiến phải nộp bổ sung thêm là 14.704.582.000 VND.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

20. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

21. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	148.952.016	-
Tiền thuê đất phải nộp	345.865.848	230.664.336
Cộng	494.817.864	230.664.336

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp	128.638.875	99.093.440
Cổ tức còn phải trả	84.615.000	103.580.000
Doanh thu chưa thực hiện	24.304.477.343	-
Nhận ký quỹ ngắn hạn	3.614.967.516	-
Chi phí đền bù đất còn phải trả	5.329.002.364	18.931.985.355
Phải trả ký quỹ bảo lãnh	1.193.696.660	-
Các khoản phải trả khác	61.095.805	1.832.254.521
Cộng	34.716.493.563	20.966.913.316

23. 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	2.401.657.073	2.289.082.592	(2.526.480.200)	2.164.259.465
Quỹ phúc lợi	1.473.311.666	1.144.541.296	(1.150.173.885)	1.467.679.077
Cộng	3.874.968.739	3.433.623.888	(3.676.654.085)	3.631.938.542

24. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí đầu tư cho hoạt động kinh doanh đất	81.887.229.332	94.241.999.182
Nhận đặt cọc giữ đất	437.430.000	-
Nhận ký quỹ cho thuê nhà	601.920.000	651.920.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	12.029.879.260	7.686.108.404
Nhận ký quỹ mua nhà, nền đất	-	400.000.000
Cộng	94.956.458.592	102.980.027.586

25. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	159.486.328	165.976.328
Hoàn nhập trong năm	(155.535.528)	-
Số chi trong năm	(3.950.800)	(6.490.000)
Số cuối năm	-	159.486.328

26. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê đất	409.086.329.867	342.405.584.104
Doanh thu kinh doanh nhà	-	1.222.551.661
Doanh thu kinh doanh nền đất chưa thực hiện	-	7.669.980.751
Doanh thu tài chính	-	1.219.167.222
Cộng	409.086.329.867	352.517.283.738

27. 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 2 đính kèm.

Cổ tức

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức năm trước chi bằng tiền	14.571.685.000	20.050.100.000
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	18.087.320.000
Cộng	14.571.685.000	38.137.420.000

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.809.100	1.809.100
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.809.100	1.809.100
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.190.900	18.190.900
- Cổ phiếu phổ thông	18.190.900	18.190.900
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	129.769.344.104	134.073.683.830
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	35.497.532.092	29.936.185.977
- Doanh thu kinh doanh nhà, đất	14.682.895.676	38.114.324.346
- Doanh thu kinh doanh nước	34.431.285.600	29.967.185.100
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	24.180.330.687	23.014.011.041
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng	20.893.300.049	12.957.977.366
- Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(722.564.288)	(3.853.057.579)
Hàng bán bị trả lại		
Doanh thu thuần	129.046.779.816	130.220.626.251
Trong đó:		
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	35.497.532.092	29.936.185.977
- Doanh thu kinh doanh nhà, đất	13.960.331.388	34.261.266.767
- Doanh thu kinh doanh nước	34.431.285.600	29.967.185.100
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	24.180.330.687	23.014.011.041
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng	20.893.300.049	12.957.977.366
- Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	21.445.360.863	18.327.587.827
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý dự án mới	2.391.542.880	-
Giá vốn kinh doanh nhà	7.682.921.099	10.078.813.255
Giá vốn kinh doanh nước	30.335.050.250	26.454.845.650
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	20.951.739.009	18.205.768.870
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	13.811.535.081	11.648.994.744
Giá vốn khác	114.928.821	212.638.716
Cộng	96.733.078.003	84.928.649.062

Dự án cho thuê đất tại Khu công nghiệp Long Thành vẫn đang trong giai đoạn đầu tư và tái đầu tư do đó giá vốn hoạt động cho thuê đất ghi nhận trong năm có thể thay đổi do ảnh hưởng của chi phí thực tế phát sinh trong tương lai.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	496.380.897	597.131.889

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	36.614.606.005	35.189.294.062
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	5.428.832.134
Chiết khấu thanh toán	1.921.584.132	400.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.165.895.000	9.281.817.200
Cộng	46.198.466.034	50.897.075.285

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thanh toán	500.000.000	138.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	707.958	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.057.970.043	10.013.868
Cộng	1.558.678.001	148.013.868

5. Chi phí bán hàng

Chủ yếu là chi phí hoa hồng và quảng cáo liên quan đến kinh doanh đất khu công nghiệp và bất động sản.

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	11.918.115.945	10.708.893.829
Chi phí dụng cụ, vật liệu quản lý	1.261.911.177	1.170.428.608
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.013.718.207	1.629.513.093
Chi phí dịch vụ mua ngoài	985.301.955	982.954.051
Chi phí bằng tiền khác	2.229.254.182	2.787.689.946
Cộng	17.408.301.466	17.279.479.527

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền thu phạt khách hàng	428.267.501	242.587.288
Tiền thu bán hồ sơ mời thầu	44.636.369	8.000.000
Thu hỗ trợ xây dựng tài sản	1.232.714.862	-
Thu nhập khác	366.156.671	918.644.964
Cộng	2.071.775.403	1.169.232.252

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phạt chậm nộp thuế	615.261.923	-
Chi tiền bồi thường	-	140.000.000
Tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung	-	1.065.779.399
Chi phí tăng thêm do xây dựng tài sản ngoài định mức	1.232.714.862	-
Chi phí khác	170.667.080	10.678.406
Cộng	2.018.643.865	1.216.457.805

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	45.702.988.201	61.278.868.603
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	45.702.988.201	61.278.868.603
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.190.900	19.443.804
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.512	3.152

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.261.911.177	1.170.428.608
Chi phí nhân công	11.918.115.945	10.708.893.829
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.508.588.207	23.244.784.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.214.399.288	59.041.671.113
Chi phí khác	47.159.242.006	47.489.592.481
Cộng	123.062.256.623	141.655.370.881

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Quyết định số 663/UBND-CNN ngày 22 tháng 01 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Công ty sẽ thực hiện hỗ trợ cho người dân bị thiệt hại về môi trường trên lưu vực rạch Bà Chèo tại xã Tam An với số tiền là 11.787.958.615 VND. Hiện tại Công ty đã hoàn tất toàn bộ việc thực hiện hỗ trợ đến các hộ dân bị thiệt hại.

Khoản chi hỗ trợ này sẽ được Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi hỗ trợ một phần chi phí. Số tiền hỗ trợ còn lại sẽ được trích từ các nguồn quỹ của Công ty.

2. Giao dịch với các bên liên quan

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.533.529.000	1.352.447.000
Tiền thưởng	361.200.000	407.400.000
Thu nhập khác	204.000.000	173.000.000
Cộng	2.098.729.000	1.932.847.000

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Cổ đông sáng lập góp 5,66% vốn điều lệ
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết với Công ty

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty TNHH MTV xây dựng cấp nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần cảng Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty TNHH một thành viên dịch vụ bảo vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi

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

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	193.679.082	230.605.688
Phải trả tiền xây dựng	31.731.009.320	27.571.337.121
Nhận cổ tức được chia	1.750.000.000	1.470.000.000
<i>Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình</i>		
Nhận cổ tức được chia	2.521.445.000	4.916.817.200
<i>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</i>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	194.339.250	155.870.715
Phải trả tiền lập báo cáo giám sát	-	524.829.855
Phải trả tiền xử lý nước thải	20.835.173.359	17.627.220.418
Lãi chiết khấu	1.921.584.132	-
Trả trước tiền xử lý nước thải 2012	-	20.000.000.000
Nhận cổ tức được chia	375.000.000	375.000.000

Cung cấp dịch vụ khác	18.261.100	
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Phải trả tiền tư vấn giám sát	-	202.022.661
Phải trả tiền thuê đất	10.599.541.614	86.023.805.450
Nhận cổ tức được chia	2.519.450.000	2.520.000.000
Phí quản lý phải trả	1.265.017.270	-
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai		
Tiền gửi có kỳ hạn	-	20.000.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.231.946.000	4.474.998.000
Chia cổ tức	905.760.000	2.264.400.000
Công ty TNHH MTV xây dựng cấp nước Đồng Nai		
Ứng trước tiền nước cấp	-	10.000.000.000
Chiết khấu thanh toán	-	400.000.000
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp		
Chia cổ tức	8.190.400.000	20.476.000.000
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai		
Phải trả tiền xây dựng công trình	7.537.215.703	-
Công ty TNHH một thành viên dịch vụ bảo vệ Sonadezi		
Phải trả phí bảo vệ	184.800.000	184.800.000

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.

Giá trị dịch vụ cung cấp giữa các bên liên quan đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình		
Phải thu tiền nước	1.641.465	-
Phải thu tiền cổ tức	770.000.000	-
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi		
Trả trước tiền lập báo cáo giám sát	75.000.000	-
Trả trước tiền xử lý nước thải	8.093.272.038	20.000.000.000
Phải thu tiền nước	15.453.585	-
Phải thu tiền cổ tức	375.000.000	-
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai		
Gửi tiền có kỳ hạn trên 3 tháng	50.000.000.000	50.000.000.000
Lãi tiền gửi dự thu	772.500.000	671.666.000

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Trà thừa tiền thuê đất	462.854.786	-
Cộng nợ phải thu	60.565.721.874	70.671.666.000
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình		
Phải trả tiền xây dựng	12.100.810.695	1.847.469.280
Nhận tiền đặt cọc	82.379.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Phải trả tiền tư vấn giám sát	-	95.112.661
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai		
Phải trả tiền xây dựng	1.805.516.611	-
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi		
Phải trả tiền lập báo cáo giám sát	-	172.492.255
Phải trả tiền cung cấp dịch vụ khác	18.261.100	-
Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi		
Phải trả phí bảo vệ	-	15.400.000
Cộng nợ phải trả	14.006.967.406	2.130.474.196

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.

3. 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.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp (bao gồm cho thuê mặt bằng, cho thuê đất thô, phí quản lý và kinh doanh xử lý nước thải).
- Kinh doanh nhà, nền đất.
- Kinh doanh nước.
- Cho thuê nhà xưởng.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được thể hiện ở Phụ lục 3 đính kèm.

Khu vực địa lý

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

4. Số liệu năm trước

Ngày 31 tháng 10 năm 2012 Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã có Công văn số 937/PTKCN-QTTH kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét chỉ điều chỉnh tăng 15% sau 5 năm đối với các khu công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ

phê duyệt giá đất và đã ký hợp đồng với Sở Tài nguyên và Môi trường. Do vậy, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố giảm chi phí tiền thuê đất phải nộp năm 2011 đã trích trước theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 và Quyết định số 79/2011 ngày 24 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2011 tại Khu công nghiệp Long Thành. Ngoài ra, Công ty cũng trình bày lại khoản chi phí đầu tư cho hoạt động kinh doanh đất.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh này đến số liệu so sánh của năm trước như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Tài sản ngắn hạn	100	477.219.148.550	1.742.080	477.220.890.630	
Tài sản ngắn hạn khác	150	8.222.598.969	1.742.080	8.224.341.049	
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	3.430.714.276	1.742.080	3.432.456.356	
Tổng cộng tài sản	270	986.920.959.145	1.742.080	986.922.701.225	
Nợ phải trả	300	516.518.910.888	(15.495.474.674)	501.023.436.214	
Nợ ngắn hạn	310	155.104.112.418	(109.737.473.856)	45.366.638.562	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	8.756.433.894	94.597.670	8.851.031.564	(i)
Chi phí phải trả	316	110.062.735.862	(109.832.071.526)	230.664.336	(ii)
Nợ dài hạn	330	361.414.798.470	94.241.999.182	455.656.797.652	
Phải trả dài hạn khác	333	8.738.028.404	94.241.999.182	102.980.027.586	
Nguồn vốn chủ sở hữu	400	470.402.048.257	15.497.216.754	485.899.265.011	
Vốn chủ sở hữu	410	470.402.048.257	15.497.216.754	485.899.265.011	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	235.236.496.165	15.497.216.754	250.733.712.919	
Tổng cộng nguồn vốn	440	986.920.959.145	1.742.080	986.922.701.225	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Giá vốn hàng bán	11	100.520.463.486	(15.591.814.424)	84.928.649.062	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	29.700.162.765	15.591.814.424	45.291.977.189	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	62.346.009.200	15.591.814.424	77.937.823.624	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	62.298.783.647	15.591.814.424	77.890.598.071	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	16.517.131.798	94.597.670	16.611.729.468	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	45.781.651.849	15.497.216.754	61.278.868.603	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2.355	770	3.125	
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ					
Lợi nhuận trước thuế	01	62.298.783.647	15.591.814.424	77.890.598.071	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	41.072.457.235	15.591.814.424	56.664.271.659	
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	228.625.028.146	(15.590.072.344)	213.034.955.802	
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(81.729.811.076)	(1.742.080)	(81.731.553.156)	

- (i) Thuê và các khoản phải nộp nhà nước
Tăng do điều chỉnh giảm chi phí tiền thuê đất năm 2011 tại Khu công nghiệp Long Thành đối với hoạt động kinh doanh đất thô làm cho chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm trước giảm.

(ii) Chi phí phải trả

• Giảm chi phí tiền thuê đất phải nộp năm 2011 tại Khu công nghiệp Long Thành đối với hoạt động kinh doanh đất thô	15.590.072.344
• Trình bày lại chi phí đầu tư cho hoạt động kinh doanh đất sang phải trả dài hạn khác	94.241.999.182
Cộng	109.832.071.526

5. Thuê hoạt động

Các hợp đồng đi thuê

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m² đất đang sử dụng với mức 160 VND/m²/năm theo hợp đồng thuê đất số 12HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐTĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Đơn giá thuê đất được ổn định 5 năm và tăng 15% sau mỗi thời gian ổn định.

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	883.211.592	883.211.592
Trên 1 năm đến 5 năm	4.062.773.323	3.930.291.584
Trên 5 năm	65.648.419.658	66.664.112.989
Cộng	70.594.404.573	71.477.616.165

Các hợp đồng cho thuê

Công ty cho thuê đất kèm theo các phí sử dụng mặt bằng công nghiệp, thuê nhà xưởng phí hạ tầng và phí quản lý tại khu công nghiệp Long Thành.

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	52.953.474.973	38.895.675.401
Trên 1 năm đến 5 năm	163.602.919.277	125.055.875.396
Trên 5 năm	822.273.356.746	810.962.123.392
Cộng	1.038.829.750.996	974.913.674.189

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 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, 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 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 VII.7 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	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	176.914.855.173	-	-	176.914.855.173
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	203.000.000.000	-	-	203.000.000.000
Phải thu khách hàng	18.676.621.242	16.148.386.580	64.579.023	34.889.586.845
Các khoản phải thu khác	3.183.806.000	-	-	3.183.806.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	135.536.400.000	-	-	135.536.400.000
Cộng	537.311.682.415	16.148.386.580	64.579.023	553.524.648.018
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.576.473.212	-	-	63.576.473.212
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	250.000.000.000	-	-	250.000.000.000
Phải thu khách hàng	15.466.244.781	24.977.238.350	-	40.443.483.131
Các khoản phải thu khác	3.778.650.000	-	-	3.778.650.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	135.536.400.000	-	-	135.536.400.000
Cộng	468.357.767.993	24.977.238.350	-	493.335.006.343

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quá hạn dưới 6 tháng	-	14.020.771.350
Quá hạn trên 6 tháng đến dưới 1 năm	2.063.565.300	10.875.711.000
Quá hạn trên 1 năm đến dưới 2 năm	12.325.143.280	80.756.000
Quá hạn trên 2 năm đến 3 năm	1.759.678.000	-
Cộng	16.148.386.580	24.977.238.350

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 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 dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả người bán	23.658.928.744	-	-	23.658.928.744
Các khoản phải trả khác	10.347.099.404	9.619.584.380	2.410.294.880	22.376.978.664
Cộng	34.006.028.148	9.619.584.380	2.410.294.880	46.035.907.408
Số đầu năm				
Phải trả người bán	7.933.265.016	-	-	7.933.265.016
Các khoản phải trả khác	24.270.917.330	5.548.914.401	2.555.543.947	32.375.375.678
Cộng	32.204.182.346	5.548.914.401	2.555.543.947	40.308.640.694

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 về giá cổ phiếu.

Các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá, giá cổ phiếu sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

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 gửi tiền gửi không kỳ hạn bằng USD do vậy bị ảnh hưởng bởi sự biến động của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro liên quan đến biến động của tỷ giá hối đoái bằng cách dự báo tỷ giá ngoại tệ, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ tại thời điểm tỷ giá thấp, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản. Số dư

tiền gửi không kỳ hạn có gốc USD tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 54,458.35 USD (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 0 USD).

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.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá cổ phiếu đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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	176.914.855.173	-	63.576.473.212	-	176.914.855.173	63.576.473.212
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	203.000.000.000	-	250.000.000.000	-	203.000.000.000	250.000.000.000
Phải thu khách hàng	34.889.586.845	(64.579.023)	40.443.483.131	-	34.825.007.822	40.443.483.131
Các khoản phải thu khác	3.183.806.000	-	3.778.650.000	-	3.183.806.000	3.778.650.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	135.536.400.000	-	135.536.400.000	-	135.536.400.000	135.536.400.000
Cộng	553.524.648.018	(64.579.023)	493.335.006.343	-	553.460.068.995	493.335.006.343

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
Phải trả người bán	23.658.928.744	7.933.265.016	23.658.928.744	7.933.265.016
Các khoản phải trả khác	22.376.978.664	32.375.375.678	17.213.475.809	32.375.375.678
Cộng	46.035.907.408	40.308.640.694	40.872.404.553	40.308.640.694

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, 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 tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khác và các khoản phải trả khác 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.

Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 03 Công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013

Đã ký

Đã ký

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
Người lập biểu

PHAN THÙY ĐOAN
Kế toán trưởng

NGUYỄN VĂN TUẤN
Tổng Giám đốc

Phụ lục 1: Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh tăng trong năm	Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	Kết chuyển sang bất động sản đầu tư	Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	Kết chuyển vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Hạng mục xây dựng Khu công nghiệp Long Thành	6,781,982,837	21,262,310,943	(21,592,310,457)	-	(628,662,399)	(22,257,658)	5,801,063,266
Hạng mục xây dựng Khu tái định cư Tam An I	1,967,200,051	-	-	-	-	-	1,967,200,051
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	958,146,970	44,969,616,608	-	(6,195,484,194)	-	-	39,732,279,384
Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An	622,657,380	-	-	-	-	-	622,657,380
Hạng mục khác	-	264,543,636	-	-	-	-	264,543,636
Cộng	10,329,987,238	66,496,471,187	(21,592,310,457)	(6,195,484,194)	(628,662,399)	(22,257,658)	48,387,743,717

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
Người lập biểu

Đã ký

PHAN THÙY ĐOAN
Kế toán trưởng

Đã ký

NGUYỄN VĂN TUẤN
Tổng Giám đốc

Phụ lục 2: 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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	200,000,000,000	4,000,619,235	-	17,560,190,208	13,844,675,555	254,168,951,216	489,574,436,214
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	61,278,868,603	61,278,868,603
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(22,812,874,949)	-	-	-	(22,812,874,949)
Trích lập các quỹ	-	-	-	19,751,324,288	2,821,617,755	(26,523,206,900)	(3,950,264,857)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(38,190,900,000)	(38,190,900,000)
Số dư cuối năm trước	200,000,000,000	4,000,619,235	(22,812,874,949)	37,311,514,496	16,666,293,310	250,733,712,919	485,899,265,011
Số dư đầu năm nay	200,000,000,000	4,000,619,235	(22,812,874,949)	37,311,514,496	16,666,293,310	250,733,712,919	485,899,265,011
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	45,702,988,201	45,702,988,201
Trích lập các quỹ	-	-	-	8,694,956,929	2,289,082,592	(14,417,663,409)	(3,433,623,888)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(14,552,720,000)	(14,552,720,000)
Số dư cuối năm nay	200,000,000,000	4,000,619,235	(22,812,874,949)	46,006,471,425	18,955,375,902	267,466,317,711	513,615,909,324

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
Người lập biểu

Đã ký

PHAN THÙY ĐOAN
Kế toán trưởng

Đã ký

NGUYỄN VĂN TUẤN
Tổng Giám đốc

Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

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:

	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Các hoạt động khác	Cộng
Năm nay						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	59,677,862,779	13,960,331,388	34,431,285,600	20,893,300,049	84,000,000	129,046,779,816
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	59,677,862,779	13,960,331,388	34,431,285,600	20,893,300,049	84,000,000	129,046,779,816
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	14,889,220,027	6,277,410,289	4,096,235,350	7,081,764,968	(30,928,821)	32,313,701,813
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(19,810,900,403)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						12,502,801,410
Doanh thu hoạt động tài chính						46,198,466,034
Chi phí tài chính						(1,558,678,001)
Thu nhập khác						2,071,775,403
Chi phí khác						(2,018,643,865)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(11,492,732,780)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						45,702,988,201
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	40,689,368,799	847,126,847	154,665,836	46,613,984,190	377,329	88,305,523,001
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	26,647,472,557	2,559,953,014	302,599,776	13,870,496,662	101,856,235	43,482,378,243

	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Các hoạt động khác	Cộng
Năm trước						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	52,950,197,018	34,261,266,767	29,967,185,100	12,957,977,366	84,000,000	130,220,626,251
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	52,950,197,018	34,261,266,767	29,967,185,100	12,957,977,366	84,000,000	130,220,626,251
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	16,416,840,321	24,182,453,512	3,512,339,450	1,308,982,622	(128,638,716)	45,291,977,189
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(18,103,214,982)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						27,188,762,207
Doanh thu hoạt động tài chính						50,897,075,285
Chi phí tài chính						(148,013,868)
Thu nhập khác						1,169,232,252
Chi phí khác						(1,216,457,805)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(16,611,729,468)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						61,278,868,603
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	108,609,757,059	2,281,788,980	151,846,828	4,654,042,535	-	115,697,435,401
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	9,465,898,738	3,485,630,028	431,555,714	11,317,806,089	-	24,700,890,569

Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nhà	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Các hoạt động khác	Cộng
Số cuối năm						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	119,786,542,600	134,458,160,989	2,258,139,751	96,461,968,981	-	352,964,812,321
Tài sản phân bổ cho bộ phận	169,456,911,694	-	-	10,338,220,077	-	179,795,131,771
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						553,068,902,757
Tổng tài sản						1,085,828,846,849
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	514,591,608,650	10,864,290,218	-	35,571,504,977	-	561,027,403,845
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						11,185,533,680
Tổng nợ phải trả						572,212,937,525
Số đầu năm						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	154,505,022,593	138,896,505,084	3,759,629,785	58,357,650,747	-	355,518,808,209
Tài sản phân bổ cho bộ phận	110,628,054,012	-	-	2,905,858,407	-	113,533,912,419
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						517,869,980,597
Tổng tài sản						986,922,701,225
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	436,878,247,622	9,974,452,412	2,412,075,000	7,686,108,404	-	456,950,883,438
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						44,072,552,776
Tổng nợ phải trả						501,023,436,214

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
Người lập biểu

Đã ký

PHAN THÙY ĐOAN
Kế toán trưởng

Đã ký

NGUYỄN VĂN TUẤN
Tổng Giám đốc



7

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



**BAKER TILLY
A&C**

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



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300
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: 0409/2013/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

**KÍNH GỬI: CỎ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 20 tháng 02 năm 2013, từ trang 08 đến trang 48 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Các vấn đề lưu ý

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi chỉ muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính đến các vấn đề sau:

- Trong năm Công ty đã điều chỉnh hồi tố giảm tiền thuê đất phải nộp cho Khu công nghiệp Long Thành được trích trong năm trước (xem thuyết minh số VII.4 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính) đồng thời không ghi nhận bổ sung tiền thuê đất phải nộp năm nay (xem thuyết minh số V.19 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính) do đang trong quá trình chờ xét duyệt đơn giá thuê đất mới của các cơ quan chức năng. Đến thời điểm hiện tại Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức của các cơ quan chức năng về vấn đề này.

- Như đã trình bày tại thuyết minh số VII.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, ngày 22 tháng 01 năm 2013 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Công văn số 663/UBND-CNN về việc xây dựng kế hoạch thực hiện hỗ trợ cho các hộ dân bị thiệt hại về môi trường trên lưu vực rạch Bà Chèo. Theo đó, Công ty sẽ phải thực hiện hỗ trợ cho người dân bị thiệt hại về môi trường trên lưu vực rạch Bà Chèo tại xã Tam An với số tiền là 11.787.958.615 VND. Khoản chi hỗ trợ này sẽ được Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi hỗ trợ một phần chi phí. Số tiền hỗ trợ còn lại sẽ được trích từ các nguồn quỹ của Công ty. Hiện tại Công ty đã hoàn tất toàn bộ việc thực hiện hỗ trợ đến các hộ dân bị thiệt hại này.



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0100/KTV

Hoàng Thu Huyền - Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1257/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2013

Trên đây là nội dung Báo cáo thường niên năm 2012 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Trân trọng.

Long Thành, Ngày 18 tháng 04 năm 2013



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tuấn