



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
NĂM 2012**

MỤC LỤC

PHẦN I: Thông tin chung	3
1. Thông tin khái quát	4
2. Quá trình hình thành và phát triển	4
3. Ngành nghề kinh doanh	4
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	5
5. Định hướng phát triển	7
6. Các yếu tố rủi ro của công ty	7
PHẦN II: Tình hình hoạt động trong năm	9
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	10
2. Tổ chức và nhân sự	10
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	15
4. Tình hình tài chính	16
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	16
PHẦN III: Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc	18
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	19
2. Tình hình tài chính	21
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	22
4. Kế hoạch phát triển trong năm 2013	22
PHẦN IV: Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	24
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	25
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban giám đốc Công ty	26
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2013	26
PHẦN V: Quản trị công ty	27
1. Hội đồng quản trị	28
2. Ban kiểm soát	31
3. Các giao dịch, thù lao và khoản lợi ích của HĐQT và Ban kiểm soát	33
PHẦN VI: Báo cáo tài chính	34
1. Báo cáo tài chính năm 2012 được kiểm toán	35
2. Ý kiến kiểm toán	74

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
Tên giao dịch:	SONADEZI LONG BÌNH
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	3 6 0 1 8 6 7 6 9 9
Vốn điều lệ:	300.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	300.000.000.000 đồng
Địa chỉ:	Số 1, đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại:	+(84.61) 3 834 700
Fax:	+(84.61) 3 835 164
Website:	http://www.szb.com.vn

2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (Sonadezi Long Bình) là Công ty thành viên của Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp (Tổng Công ty Sonadezi).

Tiền thân của Sonadezi Long Bình là Xí nghiệp Dịch vụ Khu Công nghiệp Sonadezi được thành lập năm 1997, trực thuộc Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp Biên Hòa (Sonadezi Biên Hòa - thành lập ngày 15/12/1990). Sau khi thực hiện các bước cổ phần hóa, Xí nghiệp Dịch vụ Khu Công nghiệp Sonadezi chuyển thành Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình và chính thức hoạt động từ ngày 01/07/2009.

3. Ngành nghề kinh doanh

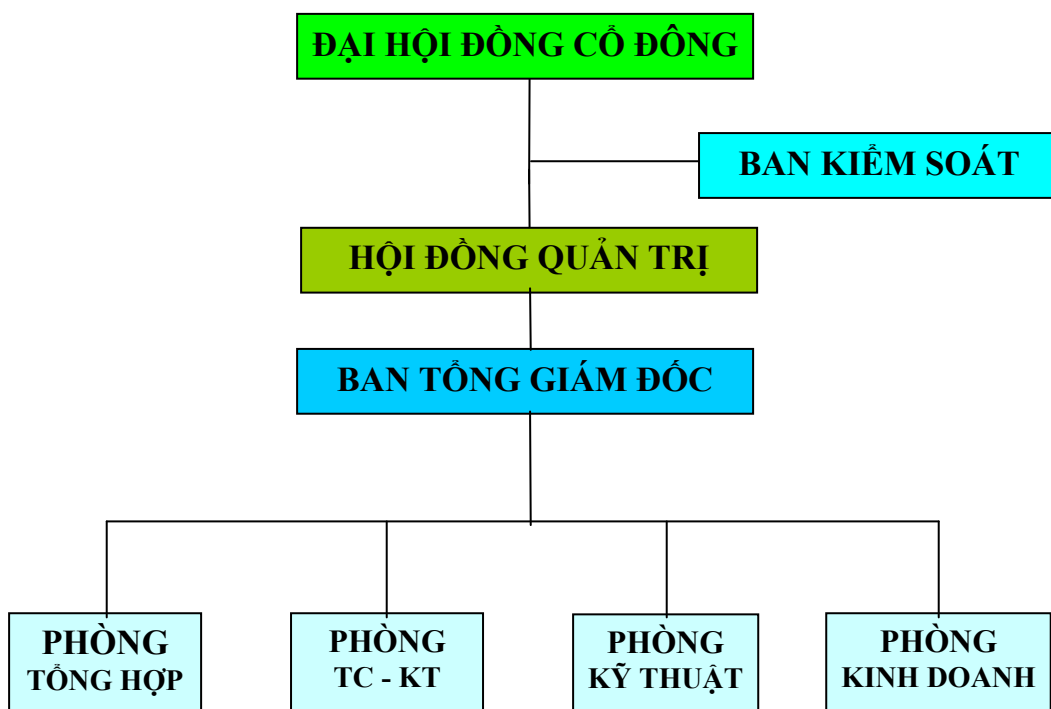
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3601867699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/07/2009 & đăng ký thay đổi lần 1 ngày 06/02/2013 ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng nhà các loại (mã ngành 4100);
- Xây dựng công trình đường bộ (mã ngành 4210);
- Xây dựng công trình công ích (mã ngành 4220);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (mã ngành 4290);
- Phá dỡ (mã ngành 4311);
- Chuẩn bị mặt bằng (mã ngành 4312);
- Lắp đặt hệ thống điện (mã ngành 4321);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (mã ngành 4322);

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (mã ngành 4329);
- Hoàn thiện công trình xây dựng (mã ngành 4330);
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (mã ngành 4390).
- Kinh doanh bất động sản (mã ngành 6810);
- Cung cấp nước sạch (mã ngành 3600);
- Cho thuê xe có động cơ (mã ngành 7710);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác (mã ngành 7730);
- Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan (mã ngành 8129/8130);
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (mã ngành 4933);
- Xử lý nước thải (mã ngành 3700);
- Hoạt động thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải (mã ngành 3821);
- Hoạt động quản lý chất thải khác (mã ngành 3900);
- Tư vấn đầu tư trong nước và nước ngoài (trừ tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, kế toán - kiểm toán) (mã ngành 7020).

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

4.1. Mô hình quản trị công ty



4.2. Cơ cấu tổ chức của công ty

Căn cứ những quy định của pháp luật cụ thể là: (1) Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005 và (2) Điều lệ tổ chức và hoạt động được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua, Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình có cơ cấu tổ chức như sau:

4.2.1. Đại hội đồng cổ đông: là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo luật pháp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Sonadezi Long Bình.

4.2.2. Hội đồng quản trị: là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

4.2.3. Ban Kiểm soát: là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính; giám sát về việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm tra nội bộ Sonadezi Long Bình.

4.2.4. Phòng Tổng hợp: là phòng nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty; có chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty và tổ chức thực hiện các công việc: quản trị nhân sự; thi đua, khen thưởng, kỷ luật; an toàn lao động - Vệ sinh lao động và Phòng cháy chữa cháy; tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động, theo dõi tình hình sức khỏe người lao động và công tác an toàn vệ sinh thực phẩm; theo dõi, giám sát việc thực hiện hợp đồng dịch vụ bảo vệ và tự sắp xếp bảo vệ tại một số vị trí do Công ty quản lý mà không hợp đồng dịch vụ bảo vệ; thực hiện công tác quản trị hành chính văn phòng; phối hợp thực hiện công tác Đảng, Công đoàn, Đoàn Thanh niên của Công ty.

4.2.5. Phòng Tài chính – Kế toán: là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng giám đốc Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc và tổ chức thực hiện các công tác: tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty về công tác quản lý tài chính, kế toán, thống kê của Công ty; tổ chức bộ máy kế toán; mở sổ sách kế toán; ghi chép phản ánh các nghiệp vụ kinh tế phát sinh đầy đủ, chính xác, trung thực và kịp thời vào sổ sách kế toán; hướng dẫn nghiệp vụ kế toán cho các đơn vị trực thuộc (nếu có); kiểm tra, kiểm soát toàn bộ các hoạt động có liên quan đến lĩnh vực tài chính- kế toán tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình; kiểm tra, kiểm soát toàn bộ các hợp đồng được ký kết tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

4.2.6. Phòng Kinh doanh: là phòng chuyên môn nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng giám đốc Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc và tổ chức thực hiện các công tác: tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong công tác hoạch định chiến lược kinh doanh, tìm kiếm những cơ hội kinh doanh, đầu tư; tham mưu cho Ban Tổng giám đốc công ty hoạch định chính sách tiếp thị, tìm kiếm khách hàng và bán/cho thuê các sản phẩm của Công ty.

4.2.7. Phòng Kỹ thuật: là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban tổng giám đốc Công ty, có các chức năng: tham mưu cho Ban Tổng giám đốc Công ty về tìm kiếm đất đai để phát triển các dự án mới, về công tác quản lý đất đai; tổ chức và tham gia thực hiện công tác liên quan đến thủ tục đất đai, lập dự án đầu tư của Công ty; tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý dự án đầu tư của công ty bao gồm công tác thực hiện quy hoạch xây dựng, thiết kế xây dựng, quản lý thi công xây dựng công trình; tổ chức quản lý và vận hành các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong KCN; hướng dẫn nghiệp vụ có liên quan đến công tác XDCEB, quản lý chất thải, nước thải, bảo vệ môi trường cho các dự án của công ty; đề xuất tổ chức học tập, phổ biến các văn bản pháp quy mới về XDCEB, về môi trường cho nhân viên kỹ thuật xây dựng, nhân viên kỹ thuật môi trường trong toàn công ty; tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong công tác Quản lý môi trường các dự án đầu tư của công ty; tham gia, chủ trì xử lý khiếu nại của khách hàng về môi trường, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, đô thị.

5. Định hướng phát triển:

- Mục tiêu chủ yếu của Công ty: Đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp, các khu dân cư, khu đô thị, khu thương mại - dịch vụ và các dịch vụ có liên quan nhằm không ngừng phát triển và tạo việc làm ổn định cho người lao động, đảm bảo lợi ích cho các cổ đông; góp phần tăng thu ngân sách, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương và cả nước.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: Mục tiêu của công ty là duy trì mức tăng trưởng 10% trong vòng 3 năm tới và tạo đà tăng trưởng cao hơn trong 5 năm tiếp theo. Tiếp tục phát triển, đầu tư vào lĩnh vực hoạt động chính của công ty là kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thông qua việc phát triển dự án mới, dự án liên doanh hợp tác kinh doanh, đầu tư vào các khu công nghiệp mới với tư cách nhà đầu tư thứ cấp, ưu tiên phát triển sản phẩm nhà xưởng xây sẵn cho thuê thay vì chỉ cho thuê đất đơn thuần như hiện nay.

- Với định hướng phát triển công nghiệp phải gắn liền với bảo vệ môi trường sinh thái, trong các khu công nghiệp do Sonadezi Long Bình quản lý đều được đầu tư nhà máy xử lý nước thải và thường xuyên giám sát chất lượng môi trường.

- Ngoài hoạt động phát triển kinh doanh, Công ty thường xuyên tích cực hưởng ứng các hoạt động xã hội, cộng đồng như chương trình Vạn tấm lòng vàng, Ngày vì người nghèo, ủng hộ đồng bào vùng bão lũ, ủng hộ nạn nhân chất độc da cam...

6. Các yếu tố rủi ro của Công ty:

Rủi ro kinh tế: Sonadezi Long Bình là doanh nghiệp hoạt động lâu năm trong lĩnh vực kinh doanh Khu công nghiệp với 03 Khu công nghiệp lớn là Biên Hòa 2, Gò Dầu và Xuân Lộc. Tỷ lệ lấp đầy tại KCN Biên Hòa 2, Gò Dầu là 100%, tại KCN Xuân Lộc là 54%. Với mạng lưới khách hàng rộng lớn và ổn định, những khó khăn hiện tại của nền kinh tế có thể ảnh hưởng không nhiều đến nguồn thu của Công ty từ các hợp đồng cho thuê lại đất và cung cấp dịch vụ tại Khu công nghiệp nêu trên. Tuy nhiên, những biến

động và khó khăn hiện tại của nền kinh tế cũng sẽ ảnh hưởng nhiều đến dự án mới mà công ty đang triển khai.

Rủi ro về pháp luật: Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động quản trị, kinh doanh của Sonadezi Long Bình đã và sẽ chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về doanh nghiệp. Ngoài ra khung pháp lý trong lĩnh vực bất động sản hiện nay vẫn chưa hoàn thiện và thiếu nhất quán, khi các quy định này được thay đổi, điều chỉnh cũng sẽ ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của toàn ngành bất động sản nói chung và công ty nói riêng.

Rủi ro cạnh tranh: Với lợi thế về thương hiệu, sự năng động, sự hiểu biết và trình độ quản lý, sự ủng hộ của công ty mẹ, Sonadezi Long Bình có đủ khả năng để kiểm soát rủi ro này, từng bước mở rộng hoạt động kinh doanh.

Rủi ro khác: Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh, bệnh dịch...làm cho thị trường giảm sút và các thị trường tiềm năng mất ổn định. Những rủi ro này có thể sẽ tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

PHẦN II:

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2011	Kế hoạch Năm 2012	Thực hiện năm 2012	Tỷ lệ TH 2012/KH 2012	Tỷ lệ TH 2012/TH 2011
1	Tổng doanh thu	250,91	245,08	240,32	98,10%	95,80%
2	Tổng chi phí	149,52	161,12	143,39	89,00%	95,90%
3	Lợi nhuận trước thuế	101,39	83,96	96,93	115,40%	95,60%
4	Thuế TNDN	25,37	20,99	24,28	115,70%	95,70%
5	Lợi nhuận sau thuế	76,02	62,97	72,65	115,40%	95,60%

2. Tổ chức và nhân sự:**2.1. Danh sách Ban điều hành**

- | | |
|----------------------|---------------------|
| - Ông Phan Đình Thám | - Tổng giám đốc |
| - Ông Hà Diệp | - Phó Tổng giám đốc |
| - Ông Hà Quang Chấn | - Phó Tổng giám đốc |
| - Bà Lê Thị Ngọc Sáu | - Kế toán trưởng |

2.1.1. Ông Phan Đình Thám – Tổng giám đốc

- Họ và tên: **PHAN ĐÌNH THÁM.**
- Giới tính: Nam.
- Ngày tháng năm sinh: 29/06/1965.
- Nơi sinh: Thái Bình.
- CMND: 271.255.236. Ngày cấp 17/01/2007. Nơi cấp: C.A. Đồng Nai.
- Quốc tịch: Việt Nam. Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: 63D-645D, Khu tái định cư, KP. 1, P. Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai.
- Số ĐT liên lạc: (061) 3834700/ 3836488
- Trình độ văn hóa: 10/10.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế.

- Quá trình công tác:
 - Từ 1987 đến 1989 : Sĩ quan Trung đoàn 918 Không quân;
 - Từ 1989 đến 1994 : Trưởng phòng Kế hoạch Xí nghiệp May công nghiệp Đồng Nai;
 - Từ 1995 đến 1999 : Phó giám đốc Công ty TNHH Việt Nga;
 - Từ 2000 đến 2002 : Trưởng phòng vật tư Công ty CP Xây dựng Sonadezi;
 - Từ 2002 đến 03/2009 : Phó giám đốc Công ty CP Xây dựng Sonadezi;
 - Từ 03/2009 đến 06/2009 : Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa;
 - Từ 07/2009 đến nay : Tổng giám đốc Công ty Sonadezi Long Bình.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng giám đốc.
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 25/03/2012): 4.510.000 cổ phần, chiếm 15,033% vốn điều lệ:
 - Đại diện sở hữu: 4.500.000 cổ phần;
 - Cá nhân sở hữu: 10.000 cổ phần.
- Các cam kết nắm giữ: Không.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không.
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không.

2.1.2. Ông Hà Điệp – Phó Tổng giám đốc

- Họ và tên: **HÀ ĐIỆP.**
- Giới tính: Nam.
- Ngày tháng năm sinh: 02/05/1976.
- Nơi sinh: Hà Nội.
- CMND: 271.320.341. Ngày cấp: 22/07/1994. Nơi cấp: C.A. Đồng Nai.
- Quốc tịch: Việt Nam. Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: C3/3, đường Nguyễn Văn Trỗi, KP. 6, P. Trung Dũng, Biên Hòa, Đồng Nai.
- Số ĐT liên lạc: 0913 828 285
- Trình độ văn hóa: 12/12.

- Trình độ chuyên môn:
 - Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp;
 - Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh Quốc tế.
- Quá trình công tác:
 - Từ 04/1999 đến 09/2000 : Nhân viên Công ty Xây dựng và Sản xuất VLXD – Tổng Công ty Xây dựng số 1 (Bộ Xây dựng);
 - Từ 10/2000 đến 06/2000 : Nhân viên Chi nhánh Đồng Nai Công ty XD & TM – Bộ Giao thông Vận tải;
 - Từ 07/2001 đến 08/2004 : Nhân viên, Tổ trưởng, Phó phòng – Công ty Sonadezi Biên Hòa;
 - Từ 09/2004 đến 01/2006 : Phó Giám đốc Kỹ thuật – Công ty CP Sonadezi Long Thành;
 - Từ 02/2006 đến 06/2007 : Phó phòng Kỹ thuật – Công ty Sonadezi Biên Hòa;
 - Từ 07/2007 đến 10/2007 : Trưởng phòng Dự án – Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi;
 - Từ 11/2007 đến 12/2007 : Trưởng ban Quản lý Dự án – Công ty Sonadezi Biên Hòa;
 - Từ 12/2007 đến 06/2009 : Phó Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ - Công ty Sonadezi Biên Hòa;
 - Từ 07/2009 đến nay : Phó Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng giám đốc.
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 25/03/2012): 1.700 cổ phần, chiếm 0,006% vốn điều lệ:
- Đại diện sở hữu: Không.
- Cá nhân sở hữu: 1.700 cổ phần.
- Các cam kết nắm giữ: Không.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không.
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không.

2.1.3. Ông Hà Quang Chấn – Phó Tổng giám đốc

- Họ và tên: **HÀ QUANG CHẤN.**
- Giới tính: Nam.
- Ngày tháng năm sinh: 04/01/1960.
- Nơi sinh: Đà Lạt.

-
- CMND: 270.779.558 Ngày cấp 05/04/2007 Nơi cấp: C.A. Đồng Nai.
 - Quốc tịch: Việt Nam. Dân tộc: Kinh.
 - Địa chỉ thường trú: K1/113B Ấp Tân Bản, P. Bửu Hòa – TP. Biên Hòa – T. Đồng Nai.
 - Số ĐT liên lạc: 0918 744 090.
 - Trình độ văn hóa: 12/12.
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế (Tài chính – Kế toán).
 - Quá trình công tác:
 - Từ 08/1983 đến 10/1984 : Cán bộ phòng Thanh tra, Sở Tài chính Đồng Nai;
 - Từ 10/1984 đến 10/1989 : Kế toán trưởng LH các CT KTDLH Trị An;
 - Từ 10/1989 đến 12/1993 : Kế toán trưởng Công ty Thủy sản Đồng Nai;
 - Từ 12/1993 đến 10/1995 : Chuyên viên phòng Tài chính ngành thuộc Sở Tài chính Đồng Nai;
 - Từ 10/1995 đến 10/1999 : Phó phòng Nghiệp vụ II, Cục QLV&TSNN tại DN tỉnh Đồng Nai;
 - Từ 10/1999 đến 12/2005 : Phó phòng và Trưởng phòng Nghiệp vụ II, Chi cục Tài chính DN thuộc Sở Tài chính Đồng Nai;
 - Từ 12/2005 đến 06/2008 : Trưởng phòng Kế hoạch Tổng hợp – TT Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai;
 - Từ 06/2008 đến 06/2009 : Phó phòng TCKT Công ty Phát triển KCN Biên Hòa;
 - Từ 06/2009 đến 08/2011 : Trưởng phòng-Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Long Bình;
 - Từ 08/2011 đến nay : Phó Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình.
 - Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng giám đốc.
 - Số CP nắm giữ (tại thời điểm 25/03/2012): 900 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ:
 - Đại diện sở hữu: Không;
 - Cá nhân sở hữu: 900 cổ phần.
 - Các cam kết nắm giữ: Không.
 - Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không.
 - Những khoản nợ đối với Công ty: Không.
 - Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không.
-

- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không.

2.1.4. Bà Lê Thị Ngọc Sáu – Kế toán trưởng

- Họ và tên: **LÊ THỊ NGỌC SÁU.**
- Giới tính: Nữ.
- Ngày tháng năm sinh: 18/6/1970.
- Nơi sinh: Xã Tân Ninh, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- CMND: 271493771 Ngày cấp: 20/02/2013 Nơi cấp: C.A. Đồng Nai.
- Quốc tịch: Việt Nam. Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: Số H7A, tổ 3, KP. 1, P.Trảng Dài, Tp. Biên Hòa, T. Đồng Nai.
- Số ĐT liên lạc: 0917 907 536.
- Trình độ văn hóa: 10/10.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế (Tài chính – Kế toán).
- Quá trình công tác:
 - Từ 1993 đến 1999 : Nhân viên Kế toán – Công ty phát triển KCN Biên Hòa;
 - Từ 2000 đến 2001 : Phụ trách Kế toán – Xí nghiệp Hạ tầng KCN Gò Dầu;
 - Từ 2002 đến 11/2003 : Phụ trách Kế toán – Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi;
 - Từ 12/2003 đến 12/2007 : Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán – Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi;
 - Từ 01/2008 đến 07/2011 : Phó phòng Tài chính - Kế toán – Công ty CP Sonadezi Long Bình;
 - Từ 8/2011 đến nay : Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán – Công ty CP Sonadezi Long Bình.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán.
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 25/03/2012): 1.500 cổ phần, chiếm 0,005 % vốn điều lệ:
 - Đại diện sở hữu: Không;
 - Cá nhân sở hữu: 1.500 cổ phần.
- Các cam kết nắm giữ: Không.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không.
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không.

- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không.

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

- **Số lượng cán bộ, nhân viên:** Tính đến ngày 31/12/2012, tổng số lao động tại Công ty là 85 người.

- **Chính sách đối với người lao động:**

Chính sách đào tạo

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.

Chính sách lương thưởng

Vì đặc trưng của ngành nghề kinh doanh nên Công ty phải xây dựng một chính sách lương phù hợp nhưng vẫn dựa trên nguyên tắc khuyến khích người lao động đóng góp, nhiệt tình làm việc và bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật.

Công ty có một 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 xuất sắc 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.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Việc tham gia đầu tư dự án KCN Thạnh Phú theo hợp đồng liên doanh chưa có doanh thu do công tác GPMB còn bế tắc, chưa có mặt bằng để triển khai xây dựng hạ tầng và mời gọi đầu tư. Đã hoàn thành nghĩa vụ góp vốn là 60/60 tỷ đồng.

Hoàn tất hồ sơ và đã trình duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 các cụm công nghiệp Thiện Tân, Tân An. Hiện đang hoàn tất việc bổ sung chỉnh sửa theo đề nghị của Hội đồng tư vấn kiến trúc tỉnh Đồng Nai để trình phê duyệt lại. Phối hợp địa phương thực hiện thủ tục giải phóng mặt bằng các cụm công nghiệp Thiện Tân, Tân An; đã hoàn tất công tác kiểm kê, xác định nguồn gốc đất, đang lập phương án bồi thường để trình duyệt.

Đầu tư vào KCN Châu Đức theo hình thức ký hợp đồng thuê lại đất có sẵn hạ tầng theo mức giá ưu đãi để xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng mục tiêu tăng trưởng dài hạn của công ty.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Thay đổi
1	Tổng tài sản	487.047.129.119	519.384.465.511	106,60%
2	Doanh thu thuần	239.158.852.469	232.770.342.949	97,30%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	100.558.126.669	96.659.825.116	96,10%
4	Lợi nhuận khác	834.517.380	274.463.591	32,90%
5	Lợi nhuận trước thuế	101.392.644.049	96.934.288.707	95,60%
6	Lợi nhuận sau thuế	76.020.408.036	72.652.709.638	95,60%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	20%	17%	85,00%

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2011
1	Khả năng thanh toán - Khả năng thanh toán ngắn hạn - Khả năng thanh toán nhanh	3,85 1,83	3,42 1,32
2	Cơ cấu nguồn vốn - Nợ phải trả / Tổng Tài sản - Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	23,00% 29,86%	25,80% 34,78%
3	Năng lực hoạt động - Vòng quay hàng tồn kho - Doanh thu thuần/Tổng Tài sản	1,32 44,82%	1,21 49,10%
4	Tỷ suất sinh lời - Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản - Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	31,21% 18,17% 13,99% 41,53%	31,79% 21,04% 15,61% 42,05%

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 30.000.000 cổ phần.

- Loại cổ phần: Cổ phiếu phổ thông

5.2. Cơ cấu cổ đông:

	Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
A	Cổ đông pháp nhân (09 tổ chức)	298.084.280.000	99,36%
B	Cổ đông cá nhân (88 người)	1.915.720.000	0,64%
	Tổng cộng	300.000.000.000	100%

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

5.5 Các chứng khoán khác: Không có

PHẦN III:
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN
TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1. Tình hình sản xuất kinh doanh

Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm là 240.323.572.726 đồng, đạt 98,10% so với kế hoạch, trong đó doanh thu bán hàng cung cấp dịch vụ là 232.770.342.949 đồng, doanh thu hoạt động tài chính là 7.114.931.594 đồng và thu nhập khác là 438.298.183 đồng. Do thị trường bất động sản năm 2012 vẫn tiếp tục đóng băng, hoạt động kinh doanh nhà tại khu dân cư Trảng Bom cũng gặp nhiều khó khăn nên doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà không đạt theo kế hoạch đã đề ra.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm là 143.389.284.019 đồng, đạt 89,00 % so với kế hoạch, trong đó giá vốn hàng bán là 134.423.390.679 đồng, chi phí quản lý doanh nghiệp là 8.328.571.081 đồng, chi phí tài chính là 473.487.667 đồng và chi phí khác là 163.834.592 đồng. Do số lượng nhà bán được trong năm giảm nên giá vốn hàng bán của hoạt động kinh doanh nhà cũng giảm so với kế hoạch. Đồng thời, công ty thực hiện tiết giảm chi phí quản lý đảm bảo lợi nhuận theo kế hoạch đề ra.

Lợi nhuận trước thuế trong năm 2012 là 96.934.288.707 đồng, đạt 115,40 % so với kế hoạch, trong đó lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh là 96.659.825.116 đồng và lợi nhuận khác là 274.463.591 đồng. Tuy doanh thu từ hoạt động kinh doanh giảm 1,9 %, nhưng chi phí hoạt động kinh doanh lại giảm đến 11 %, chính vì thế lợi nhuận trong năm của công ty đã vượt 15,40% so với kế hoạch đã đề ra.

1.2. Tình hình hoạt động trong năm 2012

❖ Quản lý, khai thác và cung cấp dịch vụ hạ tầng KCN, thu hút đầu tư mới:

Năm 2012 ký hợp đồng cho thuê lại đất tại KCN Xuân Lộc, diện tích 9,2ha.

Hoàn thành việc xử lý được các vụ tranh chấp lấy lại quyền sử dụng đất của công ty Sâm Panh Matx-cơ-va và đã ký hợp đồng cho thuê lại. Đối với diện tích đất công ty APL, đã tiến hành thi hành án và nhận lại đất, đang trong quá trình thỏa thuận giá thuê để tiến hành cho thuê lại diện tích đã thu hồi. Đối với Công ty Xích chuyên dùng đã có quyết định bản án, công ty đang tiến hành thủ tục thi hành án để thu hồi quyền sử dụng đất.

Đảm bảo duy trì tốt việc cung cấp dịch vụ hạ tầng cho khách hàng, được khách hàng đánh giá tốt hơn so với năm 2011 thông qua việc khảo sát lấy ý kiến khách hàng năm 2012.

Hoạt động cung cấp nước sạch cho các công ty trong các KCN còn một số hạn chế: chất lượng nước và khối lượng nước chưa đảm bảo, tỉ lệ thất thoát cao. Nguyên nhân là do hệ thống đường ống đã cũ (đã hoạt động trên 15 năm), hồ sơ kỹ thuật không hoàn chỉnh gây khó khăn cho công tác kiểm tra, duy tu, sửa chữa. Hiện công ty đang tiến hành khảo sát lại toàn bộ hiện trạng và lập kế hoạch sửa chữa, thay thế.

❖ Công tác xây dựng cơ bản, công tác bảo vệ môi trường:

Thực hiện nhiều hạng mục sửa chữa, nâng cấp hạ tầng các KCN: hoàn tất các hạng mục sửa chữa đường giao thông; đầu tư bổ sung các tuyến ống thu gom nước thải, nước cấp tại các KCN Biên Hoà 2, Gò Dầu.

Do tình hình thị trường bất động sản dân dụng trong năm 2012 tiếp tục đóng băng, thậm chí diễn biến còn xấu hơn năm 2011 nên không xây dựng thêm các lô nhà theo kế hoạch mà tập trung bán hết số lượng nhà đã xây dựng năm 2010- bàn giao năm 2011 – 2012 để thu hồi vốn.

Thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường, phối hợp giám sát hoạt động của các công ty, kịp thời phát hiện các trường hợp vi phạm và yêu cầu khắc phục. Hoàn tất hồ sơ xác nhận hoàn thành hạng mục bảo vệ môi trường đối với NMXLNT BH2 giai đoạn 2. Đang trình hồ sơ xin cấp phép xả thải cho toàn nhà máy công suất 8.000m³/ ngày đêm. Do hạ lưu suối Bà Lúa chưa được cải tạo nên nước mưa thoát không kịp trong những ngày mưa lớn, gây nguy cơ ngập cho nhà máy và hệ thống. Công ty đang khảo sát và lập phương án xử lý dự phòng.

❖ Thực hiện dự án mới:

Việc tham gia đầu tư dự án KCN Thạnh Phú theo hợp đồng liên doanh chưa có doanh thu do công tác GPMB còn bế tắc, chưa có mặt bằng để triển khai xây dựng hạ tầng và mời gọi đầu tư. Đã hoàn thành nghĩa vụ góp vốn là 60/60 tỷ đồng.

Hoàn tất hồ sơ và đã trình duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 các cụm công nghiệp Thiện Tân, Tân An. Hiện đang hoàn tất việc bổ sung chỉnh sửa theo đề nghị của Hội đồng tư vấn kiến trúc tỉnh Đồng Nai để trình phê duyệt lại. Phối hợp địa phương thực hiện thủ tục giải phóng mặt bằng các cụm công nghiệp Thiện Tân, Tân An; đã hoàn tất công tác kiểm kê, xác định nguồn gốc đất, đang lập phương án bồi thường để trình duyệt.

Phối hợp thực hiện đề án sáp nhập công ty cổ phần KCN Định Quán vào công ty CP Sonadezi Long Bình theo chương trình sắp xếp, tái cấu trúc doanh nghiệp của Chính phủ, UBND tỉnh tại tổng công ty phát triển khu công nghiệp.

Đầu tư vào KCN Châu Đức theo hình thức ký hợp đồng thuê lại đất có sẵn hạ tầng theo mức giá ưu đãi để xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng mục tiêu tăng trưởng dài hạn của công ty.

❖ Các hoạt động khác:

Tích cực tham gia các hoạt động phong trào văn nghệ, thể thao của Tổng công ty và đã đạt những kết quả rất đáng khích lệ.

Hưởng ứng các cuộc vận động đóng góp ủng hộ các công tác thiện nguyện như: Ngày vì người nghèo; chương trình Vạn tấm lòng vàng; ủng hộ đồng bào vùng bão lụt; ủng hộ nạn nhân chất độc da cam... với tổng số tiền đóng góp hơn 370 triệu đồng.

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản:

Tổng tài sản đến ngày 31/12/2012 là 519.384.465.511 đồng, trong đó tài sản ngắn hạn là 181.383.318.769 đồng và tài sản dài hạn là 338.001.146.742 đồng.

❖ Tài sản ngắn hạn:

Tiền và các khoản tương đương tiền đến 31/12/2012 là 57.916.045.099 đồng, trong đó tiền mặt là 17.099.384 đồng, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) là 12.898.945.715 đồng và tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng là 45.000.000.000 đồng.

Các khoản phải thu đến 31/12/2012 là 26.899.213.445 đồng, trong đó phải thu của khách hàng là 26.688.470.487 đồng, trả trước cho người bán là 2.025.565.372 đồng, các khoản phải thu khác là 282.471.438 đồng, dự phòng các khoản phải thu khó đòi là 2.097.293.852 đồng.

Giá trị hàng tồn kho đến 31/12/2012 là 95.381.988.208 đồng, trong đó công cụ dụng cụ là 149.873.642 đồng, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 95.232.124.566 đồng.

Tài sản ngắn hạn khác đến 31/12/2012 là 1.186.062.017 đồng, trong đó thuế GTGT được khấu trừ là 1.027.362.017 đồng, tạm ứng của CBNV là 158.700.000 đồng.

❖ Tài sản dài hạn:

Tài sản cố định hữu hình đến ngày 31/12/2012 là 176.058.096.071 đồng, trong đó nguyên giá là 530.858.206.522 đồng, khấu hao lũy kế là 354.800.110.451 đồng.

Tài sản cố định vô hình đến ngày 31/12/2012 là 45.290.153.685 đồng, trong đó nguyên giá là 96.939.633.053 đồng, khấu hao lũy kế là 51.649.479.368 đồng.

Bất động sản đầu tư đến ngày 31/12/2012 là 14.782.241.057 đồng, trong đó nguyên giá là 25.054.920.955 đồng, khấu hao lũy kế là 10.272.679.898 đồng.

Các khoản đầu tư dài hạn khác đến 31/12/2012 là 73.000.000.000 đồng, trong đó góp vốn hợp tác kinh doanh Khu công nghiệp Thạnh Phú là 60.000.000.000 đồng, tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo các khoản vay là 13.000.000.000 đồng.

Tài sản dài hạn khác đến 31/12/2012 là 28.761.991.624 đồng, trong đó chi phí trả trước dài hạn là 28.173.365.464 đồng, tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 588.626.160 đồng.

2.2. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả đến 31/12/2012 là 119.441.203.108 đồng, gồm nợ ngắn hạn là 47.077.782.343 đồng (trong đó vay và nợ ngắn hạn là 2.582.000.000 đồng) chiếm 39,42 % nợ phải trả, nợ dài hạn là 72.363.420.765 đồng (trong đó vay và nợ dài hạn là 4.981.000.000 đồng) chiếm 60,58 % nợ phải trả.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2012, công ty đã được chứng nhận và áp dụng hệ thống quản trị chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008, góp phần nâng cao chất lượng công tác quản lý. Tuy nhiên nhận thức của một bộ phận CBNV về hệ thống còn hạn chế, còn mang tính miễn cưỡng nên tính hiệu lực và hiệu quả của hệ thống chưa đạt yêu cầu. Công ty đã tiến hành các đợt huấn luyện, phổ biến lại hệ thống cho toàn thể CBNV, tiến hành các đợt đánh giá nội bộ để rà soát, phát hiện và khắc phục các điểm chưa phù hợp.

Trong năm 2012, công ty đã tuyển dụng và bổ nhiệm ông Nguyễn Bá Chuyên giữ chức vụ TP kỹ thuật. Công ty cũng đã đề xuất và được chấp thuận phương án tách tổ môi trường từ phòng kỹ thuật để sáp nhập vào phòng kinh doanh phù hợp năng lực cán bộ quản lý và tình hình thực tế công việc tại công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2013

4.1. Mục tiêu chính:

Lập hồ sơ điều chỉnh, cập nhật hiện trạng quy hoạch sử dụng đất tại các KCN Biên Hòa 2, Gò Dầu và hồ sơ xác nhận hoàn thành các hạng mục công trình bảo vệ môi trường cho KCN Gò Dầu.

Hoàn tất việc xây dựng bể điều hòa cho nhà máy XLNT Biên Hòa 2 để phòng ngừa các sự cố về nước thải.

Tìm kiếm, mời gọi nhà đầu tư vào KCN Xuân Lộc, cho thuê được từ 3 – 5ha đất tại KCN này.

Tập trung xử lý tháo gỡ khó khăn liên quan đến các công ty vắng chủ, bỏ trốn, ngừng hoạt động để thu hồi tài sản, quyền sử dụng đất sớm đưa vào khai thác trở lại, một số vụ điển hình như: Xích chuyên dùng, ISA.

Tiếp tục hoàn tất hồ sơ đề án sáp nhập công ty CP KCN Định Quán vào công ty CP Sonadezi Long Bình để sớm tiếp nhận và quản lý KCN Định Quán. Rà soát và đề nghị cơ quan thẩm quyền điều chỉnh các vấn đề không còn phù hợp với thực tế đang được áp dụng đối với KCN này, trên cơ sở đó lập kế hoạch kinh doanh tại KCN này.

Tiếp tục phối hợp cơ quan thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục đầu tư tại các cụm CN Thiện Tân, Tân An.

Tiếp tục triển khai thực hiện dự án KDC Trảng Bom theo hình thức bán nền hoặc xây và bán nhà thô tùy theo tình hình thị trường, dự kiến doanh thu 2013 khoảng 20 tỷ đồng.

Xây dựng hệ thống tiêu chuẩn đánh giá năng lực và hiệu quả công việc của cán bộ nhân viên, nâng cao hiệu quả công việc.

4.2. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2013 (Bao gồm Định Quán):

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2012	Kế hoạch Năm 2013	Tỷ lệ% KH 2013 so TH 2012
1	Vốn điều lệ	300.000.000.000	333.000.000.000	111,00%
2	Tổng doanh thu	240.323.572.726	249.456.000.000	103,80%
3	Tổng chi phí	143.389.284.019	168.492.000.000	117,51%
4	Lợi nhuận trước thuế	96.934.288.707	80.964.000.000	83,53%
5	Thuế TNDN	24.870.205.229	20.241.000.000	81,39%
6	Lợi nhuận sau thuế	72.652.709.638	60.723.000.000	83,58%
7	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / vốn điều lệ	32,31%	24,31%	75,24%
8	Nộp ngân sách	42.437.163.308	39.900.000.000	94,02%

- Dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2013:

- Trích quỹ dự phòng Tài chính 5 % : 3.036.150.000 đồng
- Trích quỹ đầu tư phát triển 5 %: 3.036.150.000 đồng
- Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi 4 %: 2.428.920.000 đồng
- Trích quỹ phúc lợi cộng đồng 1 %: 607.230.000 đồng
- Quỹ Khen thưởng HĐQT, BKS và các đơn vị hữu quan 1% 607.230.000 đồng
- Lợi nhuận còn lại chia cổ tức (15,32 %): 51.007.320.000 đồng
- + Dự kiến chia cổ tức 15 % (1.500 đồng/CP): 49.950.000.000 đồng
- + Lợi nhuận còn lại chuyển năm sau: 1.057.320.000 đồng

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

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**❖ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

Trong năm 2012, mục tiêu chính của công ty là tập trung hoàn thành kế hoạch về lợi nhuận, do đó tuy doanh thu thực hiện chỉ đạt 98,10% so với kế hoạch nhưng lợi nhuận thực hiện đạt được là 115,40% so với kế hoạch, hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012.

Với kết quả kinh doanh đã đạt được, Hội đồng quản trị nhất trí trình Đại hội đồng cổ đông mức chi trả cổ tức năm 2012 cho các cổ đông là 17% (1.700 đồng/cổ phiếu) tính trên vốn điều lệ, tương ứng 51.000.000.000 đồng.

❖ Quản lý, khai thác và cung cấp dịch vụ hạ tầng KCN, thu hút đầu tư mới:

Trong năm 2012, Công ty đã cho thuê lại đất tại KCN Xuân Lộc, diện tích 9,2ha. Bên cạnh đó đã hoàn thành việc xử lý được các vụ tranh chấp lấy lại quyền sử dụng đất của công ty Sâm Panh Matx-cơ-va và đã ký hợp đồng cho thuê lại.

Đối với diện tích đất công ty APL, đã tiến hành thi hành án và nhận lại đất, đang trong quá trình thỏa thuận giá thuê để tiến hành cho thuê lại diện tích đã thu hồi. Số tiền thi hành án nhận được đã được hoàn nhập khoản dự phòng đã trích lập. Số tiền còn lại được xử lý bằng nguồn dự phòng đã được HĐQT thông qua tại kỳ họp lần thứ 15 - nhiệm kỳ 1 (2009 – 2004)

Công ty đảm bảo duy trì tốt việc cung cấp dịch vụ hạ tầng cho khách hàng, được khách hàng đánh giá cao.

❖ Công tác xây dựng cơ bản, công tác bảo vệ môi trường:

Công ty đã không xây dựng thêm các lô nhà theo kế hoạch mà tập trung bán hết số lượng nhà đã xây dựng năm 2010 để thu hồi vốn phù hợp với tình hình thị trường bất động sản đóng băng trong năm qua.

Công ty đã hoàn tất hồ sơ xác nhận hoàn thành hạng mục bảo vệ môi trường đối với NMXLNT BH2 giai đoạn 2. Đang trình hồ sơ xin cấp phép xả thải cho toàn nhà máy công suất 8.000m³/ ngày đêm. Thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường, phối hợp giám sát hoạt động của các công ty, kịp thời phát hiện các trường hợp vi phạm và yêu cầu khắc phục.

❖ Thực hiện dự án các dự án:

Trong năm 2012 vẫn chưa mang lại doanh thu từ hoạt động đầu tư góp vốn vào dự án KCN Thạnh Phú.

Hoàn tất hồ sơ và đã trình duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 các cụm công nghiệp Thiện Tân, Tân An. Hiện đang hoàn tất việc bổ sung chỉnh sửa theo đề nghị của Hội đồng tư vấn kiến trúc tỉnh Đồng Nai để trình phê duyệt lại. Phối hợp địa phương thực hiện thủ tục giải phóng mặt bằng các cụm công nghiệp Thiện Tân, Tân An; đã hoàn tất công tác kiểm kê, xác định nguồn gốc đất, đang lập phương án bồi thường để trình duyệt. HĐQT đã giao ban điều hành tiếp tục thực hiện 02 dự án cụm CN Thiện Tân, Tân An theo trình tự thủ tục, quy định của pháp luật.

Công ty đang phối hợp thực hiện đề án sáp nhập công ty cổ phần KCN Định Quán vào công ty CP Sonadezi Long Bình theo chương trình sắp xếp, tái cấu trúc doanh nghiệp của Chính phủ, UBND tỉnh tại Tổng công ty phát triển khu công nghiệp. Phương án sáp nhập đã được Hội đồng quản trị thông qua tại kỳ họp lần thứ 15 – nhiệm kỳ 1 (2009 – 2014).

Đầu tư vào KCN Châu Đức theo hình thức ký hợp đồng thuê lại đất có sẵn hạ tầng theo mức giá ưu đãi để xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng mục tiêu tăng trưởng dài hạn của công ty. Phương án đầu tư đã được HĐQT thông qua, tuy nhiên Ban điều hành phải đảm bảo vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm 2013 – 2015.

❖ **Các hoạt động khác:**

Ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh, HĐQT luôn ủng hộ Ban điều hành tham gia các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng nhằm góp phần nâng cao giá trị thương hiệu của Công ty. Cụ thể trong năm 2012 Công ty thường xuyên hưởng ứng các cuộc vận động đóng góp ủng hộ các công tác thiện nguyện như: Ngày vì người nghèo; chương trình Vạt tấm lòng vàng; ủng hộ đồng bào vùng bão lụt; ủng hộ nạn nhân chất độc da cam...

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban giám đốc công ty

Trong năm 2012 mặc dù tình hình kinh tế thế giới vẫn chưa phục hồi, đặc biệt tình hình bất động sản trong nước vẫn đang bị đóng băng và có diễn biến xấu hơn năm 2011, nhưng Ban giám đốc cùng toàn thể CBNV công ty đã cố gắng hoàn thành tốt nhiệm vụ và đạt được mục tiêu lợi nhuận mà Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hiện nay có 01 trong số 05 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành công ty vì vậy việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên không tham gia điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời cho công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2013

Tập trung chỉ đạo giám sát thường xuyên công tác triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013. Đồng thời hỗ trợ và phối hợp cùng Ban giám đốc công ty tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc để xử lý và quyết định những vấn đề phục vụ cho sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả cao nhất.

Tìm kiếm các dự án mới cho công ty. Tiếp tục chỉ đạo Tổng giám đốc triển khai các kế hoạch ngắn hạn và dài hạn nhằm tăng khả năng cạnh tranh giúp công ty phát triển ổn định.

Tập trung thực hiện hoàn tất hồ sơ đề án sáp nhập công ty CP KCN Định Quán vào Công ty CP Sonadezi Long Bình để sớm tiếp nhận và quản lý KCN Định Quán.

Thường xuyên chú trọng triển khai, tham gia các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng và thực hiện xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao giá trị thương hiệu của Công ty.

PHẦN V: QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu hội đồng quản trị

- ❖ Ông **Phạm Xuân Bách** - Chủ tịch Hội đồng quản trị
Số cổ phần sở hữu: 10.510.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 35,033 %. Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 10.500.000 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 10.000 cổ phần
- ❖ Ông **Phan Đình Thám** - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty
Số cổ phần sở hữu: 4.510.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 15,033 %. Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 4.500.000 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 10.000 cổ phần
- ❖ Ông **Nguyễn Viết Thăng** - Thành viên Hội đồng quản trị
Số cổ phần sở hữu: 4.503.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 15,010 %. Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 4.500.000 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 3.000 cổ phần
- ❖ Ông **Nguyễn Văn Tuấn** - Thành viên Hội đồng quản trị
Số cổ phần sở hữu: 2.522.156 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 8,407%. Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 2.521.456 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 700 cổ phần
- ❖ Bà **Nguyễn Thị Thu Hương** - Thành viên Hội đồng quản trị
Số cổ phần sở hữu: 900.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 3,000%. Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 900.000 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

1.2. Các tiểu ban thuộc hội đồng quản trị: không có

1.3. Hoạt động của hội đồng quản trị

1.3.1. Các cuộc họp của hội đồng quản trị:

- ❖ Thành phần tham dự các cuộc họp:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch HĐQT	3/3	100%	
2	Ông Phan Đình Thám	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	3/3	100%	
3	Ông Nguyễn Viết Thắng	Thành viên HĐQT	3/3	100%	
4	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	3/3	100%	
5	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	3/3	100%	

❖ **Nội dung và kết quả các cuộc họp:**

STT	Ngày họp	Nội dung họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	28/03/2012	Thông qua báo cáo kết quả SXKD năm 2011	5/5
		Thông qua đề nghị phương án phân phối lợi nhuận năm 2011	5/5
		Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2012	5/5
		Thông qua đề xuất mức thù lao HĐQT và ban kiểm soát năm 2012	5/5
		Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012	5/5
2	10/09/2012	Thông qua báo cáo kết quả SXKD 09 tháng đầu năm 2012	5/5
		Thông qua đề nghị của Tổng giám đốc công ty về việc chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2012	5/5
		Thông qua một số công tác liên quan đến phương án sáp nhập Công ty CP KCN Định Quán và Công CP Sonadezi Long Bình	5/5
		Thông qua vấn đề thực hiện dự án cụm CN Thiện Tân và Tân An	5/5
3	07/12/2012	Thông qua báo cáo đánh giá tình hình hoạt động và ước kết quả SXKD năm 2012	5/5

	Thông qua phương án sáp nhập Công ty CP Định Quán vào Công ty CP Sonadezi Long Bình	5/5
	Thông qua phương án đầu tư vào KCN Châu Đức	5/5
	Thông qua đề xuất về việc xử lý công nợ của công ty APL	5/5
	Thông qua đề xuất của Ban điều hành về việc đăng ký bổ sung lĩnh vực hoạt động của Công ty	5/5
	Thông qua chủ trương về việc tham gia đầu tư vào dự án KDC Hóa An theo hình thức hợp đồng liên doanh	5/5
	Thông qua đề xuất của Ban điều hành về việc thanh lý tài sản Khu điều hành dịch vụ KCN Gò Dầu	5/5
	Thông qua đề nghị của Ban điều hành về việc tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2012	5/5

1.3.2. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

HĐQT giám sát hoạt động của Ban giám đốc sâu sát, khách quan và minh bạch. Ngoài ra, HĐQT định hướng cho Ban giám đốc nhằm phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2012 do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Trong quá trình điều hành, Ban giám đốc Công ty đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.

1.3.3. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2012:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1		21/3/2012	Báo cáo về tình hình hoạt động Công ty CP Sonadezi Long Bình năm 2011 và kế hoạch năm 2012.
2		05/4/2012	Tờ trình v/v thông qua phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2011.
3		05/4/2012	Tờ trình v/v kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012.
4		05/4/2012	Tờ trình v/v kế hoạch phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2012.
5		05/4/2012	Tờ trình v/v lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012.
6		05/4/2012	Tờ trình v/v thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2012.
7		07/12/2012	Lấy ý kiến cổ đông thông qua Phương án sáp nhập Công ty CP KCN Định Quán vào Công ty CP Sonadezi Long Bình và Bổ sung ngành nghề kinh doanh “xây dựng công trình dân dụng công nghiệp và công trình hạ tầng kỹ thuật”

1.4. Hoạt động của các thành viên hội đồng quản trị không điều hành

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Đơn vị công tác	
			Tên công ty	Chức vụ
1	Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch HĐQT	Tổng công ty phát triển KCN	P.Chủ tịch HĐQTV
2	Ông Nguyễn Viết Thăng	Thành viên HĐQT	Tổng công ty phát triển KCN	Trưởng Ban chuyên viên
3	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
4	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Giám đốc

1.5. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có**1.6. Số lượng thành viên HĐQT đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:** Không có**2. Ban kiểm soát****2.1. Thay đổi thành viên Ban kiểm soát**

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 đã tiến hành bỏ phiếu bầu thay thế các thành viên Ban kiểm soát. Kết quả bà Lê Thị Hoàng Oanh và bà Lê Thái Thanh đã trúng cử thành viên ban kiểm soát thay cho bà Nguyễn Thị Hạnh và ông Nguyễn Thanh Lâm.

Ban kiểm soát đã họp và bầu bà Lê Thị Hoàng Oanh làm Trưởng Ban kiểm soát.

2.2. Thành phần và cơ cấu của Ban kiểm soát :

❖ Bà **Lê Thị Hoàng Oanh** - Trưởng Ban kiểm soát

Số cổ phần sở hữu: 4.200.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 14 %.
Trong đó:

- Đại diện sở hữu: 4.200.000 cổ phần

- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

❖ Bà **Lê Thái Thanh** - Thành viên Ban Kiểm soát

Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 0 %. Trong đó:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- ❖ Bà **Nguyễn Thị Thu Vân** - Thành viên Ban Kiểm soát
- Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 0 %. Trong đó:
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

2.3. Hoạt động kiểm soát

❖ **Giám sát và thẩm định BCTC năm 2011**

- Ngày kiểm soát: 21/02/2012 đến 23/02/2012

- Nội dung kiểm soát:

1. Kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Thẩm định báo cáo tài chính
3. Đánh giá việc quản lý điều hành của HĐQT và Ban Giám đốc trong thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

- **Kết quả kiểm soát:**

Công ty thực hiện chế độ lập, gửi báo cáo và chấp hành nghĩa vụ đối với Nhà nước đầy đủ, kịp thời.

Tổng số phát sinh nộp ngân sách: 42,985 triệu đồng.

Hạch toán kế toán tương đối rõ ràng, sắp xếp lưu trữ chứng từ hợp lý, thuận tiện cho công tác kiểm tra, đối chiếu số liệu.

Sổ sách kế toán mở đầy đủ theo quy định.

Hội đồng quản trị gồm 5 thành viên, trong đó có 1 thành viên kiêm nhiệm trong ban điều hành. HĐQT đã triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua tại đại hội ngày 09/04/2011. HĐQT tổ chức họp định kỳ để giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình theo quy định của pháp luật và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông.

Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

Ban Kiểm soát được mời tham dự một số cuộc họp của Hội đồng quản trị và được cung cấp tất cả các nội dung có liên quan theo yêu cầu.

❖ **Giám sát và thẩm định BCTC 06 tháng đầu năm 2012**

- Ngày kiểm soát: 22/08/2012 đến 23/08/2012

- Nội dung kiểm soát: Kiểm soát kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm 2012.

- Kết quả kiểm soát:

Công ty thực hiện chế độ lập, gửi báo cáo và chấp hành nghĩa vụ đối với Nhà nước đầy đủ, kịp thời.

Tổng số phát sinh nộp ngân sách: 21,725 triệu đồng.

Hạch toán kế toán tương đối rõ ràng, sắp xếp lưu trữ chứng từ hợp lý, thuận tiện cho công tác kiểm tra, đối chiếu số liệu.

Sổ sách kế toán mở đầy đủ theo quy định.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát**3.1. Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:**

- Thu nhập của các thành viên hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc công ty trong năm 2012 là 2.115.848.000 đồng.

- Thù lao HĐQT: 120.000 000 đồng (24.000.000 đồng/người/năm).

- Thù lao BKS : 36.000.000 đồng (12.000.000 đồng/người/năm).

- Thưởng của HĐQT và BKS 2012 (chi trả trong năm 2013): 144.444.443 đồng/năm, trong đó: thưởng HĐQT là 22.222.222 đồng/người, thưởng BKS là 11.111.111 đồng/người

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có**3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:**

Stt	Thông tin hợp đồng	Công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên HĐQT
1	Hợp đồng tiền vay: 1. Hợp đồng số 04/2009/HĐTD ngày 10/08/2009 2. Hợp đồng số 26/2011/HĐTD ngày 15/06/2011	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
2	Hợp đồng tiền gửi: 1. Hợp đồng số 03/2011/HĐTG ngày 02/06/2011 2. Hợp đồng số 07/2011/HĐTG ngày 06/09/2011 3. Hợp đồng số 03/2012/HĐTG ngày 27/08/2012	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai

PHẦN V: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo cáo tài chính năm 2012 đã được kiểm toán
1.1. Bảng cân đối kế toán
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		181.383.318.769	175.957.434.409
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	V.1	57.916.045.099	36.488.174.976
1. Tiền		111		12.916.045.099	6.488.174.976
2. Các khoản tương đương tiền		112		45.000.000.000	30.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn		121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn		129		-	-
III. Các khoản phải thu		130		26.899.213.445	31.324.585.992
1. Phải thu của khách hàng		131	V.2	26.688.470.487	30.305.280.022
2. Trả trước cho người bán		132	V.3	2.025.565.372	4.914.297.138
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		135		282.471.438	566.867.820
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi		139	V.4	(2.097.293.852)	(4.461.858.988)
IV. Hàng tồn kho		140		95.381.998.208	108.080.073.441
1. Hàng tồn kho		141	V.5	95.381.998.208	108.080.073.441
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		1.186.062.017	64.600.000
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152		1.027.362.017	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác		158		158.700.000	64.600.000

B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		338.001.146.742	311.089.694.710
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		221.456.914.061	226.985.058.783
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	176.058.096.071	159.570.765.222
<i>Nguyên giá</i>	222		530.858.206.522	496.687.714.719
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(354.800.110.451)	(337.116.949.497)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	45.290.153.685	46.356.404.670
<i>Nguyên giá</i>	228		96.939.633.053	96.939.633.053
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(51.649.479.368)	(50.583.228.383)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	108.664.305	21.057.888.891
III. Bất động sản đầu tư	240	V.9	14.782.241.057	15.858.286.455
<i>Nguyên giá</i>	241		25.054.920.955	25.047.327.160
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(10.272.679.898)	(9.189.040.705)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		73.000.000.000	60.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.10	73.000.000.000	60.000.000.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		28.761.991.624	8.246.349.472
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	28.173.365.464	8.246.349.472
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	588.626.160	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		519.384.465.511	487.047.129.119

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ		300		119.441.203.108	125.676.484.863
I. Nợ ngắn hạn		310		47.077.782.343	51.463.526.370
1. Vay và nợ ngắn hạn		311	V.13	2.582.000.000	2.582.000.000
2. Phải trả người bán		312	V.14	12.664.641.513	15.034.225.489
3. Người mua trả tiền trước		313	V.15	8.917.962.858	14.641.201.132
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		314	V.16	9.465.374.601	7.481.701.103
5. Phải trả người lao động		315	V.17	4.489.622.376	4.819.171.072
6. Chi phí phải trả		316	V.18	5.387.611.831	3.033.107.192
7. Phải trả nội bộ		317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		319	V.19	172.239.059	1.133.236.398
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		323	V.20	3.398.330.105	2.738.883.984
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		327		-	-
II. Nợ dài hạn		330		72.363.420.765	74.212.958.493
1. Phải trả dài hạn người bán		331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ		332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác		333	V.21	3.214.241.974	3.145.686.732
4. Vay và nợ dài hạn		334	V.22	4.981.000.000	7.563.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		336	V.23	-	59.688.524
7. Dự phòng phải trả dài hạn		337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện		338	V.24	64.168.178.791	63.444.583.237
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		399.943.262.403	361.370.644.256
I. Vốn chủ sở hữu		410		399.943.262.403	361.370.644.256
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		411	V.25	300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần		412	V.25	5.612.631.906	5.612.631.906
3. Vốn khác của chủ sở hữu		413		-	-

4.	Cổ phiếu quỹ	414	-	-	
5.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415	-	-	
6.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	-	-	
7.	Quỹ đầu tư phát triển	417	V.25	10.613.766.145	6.812.745.743
8.	Quỹ dự phòng tài chính	418	V.25	6.841.623.216	3.040.602.814
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.25	76.875.241.136	45.904.663.793
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		519.384.465.511	487.047.129.119

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		3.363.916.902	3.340.560.479
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		10.676,57	10.665,71
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Đồng Nai, ngày 06 tháng 02 năm 2013

Trần Ngọc Tông
Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Sáu
Kế toán trưởng

Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

1.2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
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	232.770.342.949	239.158.852.469
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	232.770.342.949	239.158.852.469
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	134.423.390.679	138.504.935.256
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		98.346.952.270	100.653.917.213
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.114.931.594	10.800.473.266
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	473.487.667	301.949.987
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		472.029.000	263.773.000
8.	Chi phí bán hàng	24		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	8.328.571.081	10.594.313.823
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		96.659.825.116	100.558.126.669
11.	Thu nhập khác	31		438.298.183	948.000.743
12.	Chi phí khác	32		163.834.592	113.483.363
13.	Lợi nhuận khác	40		274.463.591	834.517.380
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		96.934.288.707	101.392.644.049
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	24.870.205.229	25.372.236.013
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	(588.626.160)	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		72.652.709.638	76.020.408.036
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	2.422	2.534

Đồng Nai, ngày 06 tháng 02 năm 2013

 Trần Ngọc Tông
Người lập biểu

 Lê Thị Ngọc Sáu
Kế toán trưởng

 Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

1.3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
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		96.934.288.707	101.392.644.049
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.6, 7, 9	20.463.837.796	20.056.316.638
- Các khoản dự phòng	03	V.4	(2.341.208.713)	2.399.665.747
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	28.440.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(6.854.758.503)	(10.425.652.935)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	472.029.000	263.773.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		108.674.188.287	113.715.186.499
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.544.008.132	(13.920.325.694)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		12.698.075.233	13.557.423.798
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(331.373.620)	14.656.605.052
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(19.927.015.992)	3.983.143.213
- Tiền lãi vay đã trả	13		(472.029.000)	(263.773.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.16	(24.034.452.488)	(28.571.625.258)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		275.871.550	1.813.235.287
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3.673.588.982)	(2.360.458.089)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		78.753.683.120	102.609.411.808
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		(18.699.682.611)	(31.027.335.313)
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		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)

4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	7.000.000.000
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	(10.000.000.000)	(50.000.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.955.869.614	10.324.541.824
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(24.743.812.997)	(73.702.793.489)
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	-	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	5.000.000.000
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.13 (2.582.000.000)	(1.470.000.000)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.25 (30.000.000.000)	(75.090.040.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(32.582.000.000)	(71.560.040.000)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	21.427.870.123	(42.653.421.681)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1 36.488.174.976	79.141.596.657
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1 57.916.045.099	36.488.174.976

Đồng Nai, ngày 06 tháng 02 năm 2013

Trần Ngọc Tòng
Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Sáu
Kế toán trưởng

Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

2.4. Thuyết minh báo cáo tài chính**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** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh bất động sản; Cung cấp nước sạch; Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan; Xử lý nước thải.
4. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty có 85 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 84 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. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

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. 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.

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 35
Máy móc và thiết bị	8 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 – 25
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 8

6. 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.

7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo thời gian còn lại của dự án.

9. Chi phí đi vay

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

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

10. Chi phí trả trước dài hạn***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 2 năm.

Lợi thế kinh doanh

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Lợi thế kinh doanh được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 03 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất được phân bổ theo thời hạn thuê qui định trên hợp đồng thuê đất.

Chi phí hạ tầng khu công nghiệp

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

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chi phí trả trước khác bao gồm: chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa,.. được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

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

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

12. Chi phí phải trả

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

13. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

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

14. Nguồn vốn kinh doanh***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

15. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ cổ tức được công bố.

16. 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. Mức trích theo quyết định của Đại hội cổ đông.
- 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,... Mức trích lập hàng năm là 5% lợi nhuận sau thuế và được trích lập cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi 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.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

18. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá

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

Các khoản cho vay và phải thu

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

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

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

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

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

22. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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.

23. 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.

24. Bên liên quan

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	17.099.384	8.374.456
Tiền gửi ngân hàng	12.898.945.715	6.479.800.520
Các khoản tương đương tiền		
(Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống)	45.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	57.916.045.099	36.488.174.976

2. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất, phí hạ tầng	14.570.064.538	17.578.991.514
Tiền nước	4.931.308.251	5.362.367.984
Tiền thuê văn phòng, kinh doanh nhà, thuê nhà xưởng	7.173.579.138	7.346.134.288
Các dịch vụ khác	13.518.560	17.786.236
Cộng	26.688.470.487	30.305.280.022

3. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	-	3.310.553.886
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	437.550.372	58.000.000
Trung tâm tư vấn và Công nghệ môi trường		
- Tổng Cục Môi Trường	400.000.000	400.000.000
Công ty TNHH khoa học công nghệ và bảo vệ môi trường	587.576.000	-
Các nhà cung cấp khác	600.439.000	1.145.743.252
Cộng	2.025.565.372	4.914.297.138

4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	4.461.858.988	2.062.193.241
(Hoàn nhập)/ trích lập dự phòng bổ sung	(2.341.208.713)	2.399.665.747
Xóa nợ	(23.356.423)	-
Số cuối năm	<u>2.097.293.852</u>	<u>4.461.858.988</u>

5. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	149.873.642	98.910.642
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	95.232.124.566	107.981.162.799
Cộng	<u>95.381.998.208</u>	<u>108.080.073.441</u>

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	341.718.988.752	5.252.565.390	148.143.697.951	1.572.462.626	496.687.714.719
Tăng do mua sắm mới	751.190.131	1.039.125.000	1.561.368.665	66.179.224	3.417.863.020
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	29.992.536.478	-	1.390.878.969	-	31.383.415.447
Thanh lý	-	-	(630.786.664)	-	(630.786.664)
Số cuối năm	<u>372.462.715.361</u>	<u>6.291.690.390</u>	<u>150.465.158.921</u>	<u>1.638.641.850</u>	<u>530.858.206.522</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.822.172.263	3.245.467.808	23.478.968.191	555.370.621	32.101.978.883
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	215.221.654.388	3.648.880.816	117.057.070.276	1.189.344.017	337.116.949.497
Khấu hao trong năm	14.135.158.857	312.795.719	3.698.067.487	167.925.555	18.313.947.618
Thanh lý	-	-	(630.786.664)	-	(630.786.664)
Số cuối năm	<u>229.356.813.245</u>	<u>3.961.676.535</u>	<u>120.124.351.099</u>	<u>1.357.269.572</u>	<u>354.800.110.451</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	126.497.334.364	1.603.684.574	31.086.627.675	383.118.609	159.570.765.222
Số cuối năm	<u>143.105.902.116</u>	<u>2.330.013.855</u>	<u>30.340.807.822</u>	<u>281.372.278</u>	<u>176.058.096.071</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá	
Số đầu năm	96.939.633.053
Số cuối năm	96.939.633.053
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	34.251.922.089
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	50.583.228.383
Khấu hao trong năm	1.066.250.985
Số cuối năm	51.649.479.368
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	46.356.404.670
Số cuối năm	45.290.153.685
<i>Trong đó:</i>	-
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	20.964.775.475	9.371.689.363	(30.282.069.365)	(11.105.746)	43.289.727
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	37.217.325	-	-	-	37.217.325
Công trình Khu công nghiệp Gò dầu	42.269.462	1.073.607.244	(1.101.346.082)	-	14.530.624
Công trình Khu công nghiệp Thiện Tân	13.626.629	-	-	-	13.626.629
Cộng	21.057.888.891	10.445.296.607	(31.383.415.447)	(11.105.746)	108.664.305

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà xưởng, vật kiến trúc
Nguyên giá	
Số đầu năm	25.047.327.160
Tăng trong năm	7.593.795
Số cuối năm	25.054.920.955
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-
Giá trị hao mòn	

	Nhà xưởng, vật kiến trúc
Số đầu năm	9.189.040.705
Khấu hao trong năm	1.083.639.193
Số cuối năm	10.272.679.898
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	15.858.286.455
Số cuối năm	14.782.241.057
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà xưởng mở rộng Texchempack	1.674.474.848	(484.900.009)	1.189.574.839
Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000	(649.414.451)	1.620.685.549
Nhà xưởng VietNamFatt	9.891.150.000	(2.829.591.541)	7.061.558.459
Công trình Huekai	6.170.819.409	(5.104.084.764)	1.066.734.645
Bể chứa nước ngầm 50m ³ TextchemPack	68.080.841	(48.526.801)	19.554.040
Nhà xưởng đường 16A	4.980.295.857	(1.156.162.332)	3.824.133.525
Cộng	25.054.920.955	(10.272.679.898)	14.782.241.057

10. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Góp vốn hợp tác kinh doanh Khu công nghiệp Thạnh Phú ⁽ⁱ⁾	60.000.000.000	50.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn trên 1 năm ⁽ⁱⁱ⁾	13.000.000.000	10.000.000.000
Số cuối năm	73.000.000.000	60.000.000.000

- (i) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 51/HĐHTKD –PTKCN ngày 04 tháng 7 năm 2011 Công ty hợp tác với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) và Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Phú, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai với thời gian thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày 23 tháng 8 năm 2006. Công ty cam kết góp 60% vốn đầu tư của dự án.
- (ii) Khoản tiền gửi có kỳ hạn đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.22).

11. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào chi phí trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Công cụ, dụng cụ	113.308.695	260.329.910	(243.473.652)	130.164.953
Lợi thế kinh doanh	1.427.801.902	-	(1.427.801.902)	-
Chi phí liên quan đến Khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa	4.954.616.293	-	(111.339.692)	4.843.276.601
Tiền thuê đất	-	20.325.914.000	-	20.325.914.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.750.622.582	2.399.124.283	(1.275.736.955)	2.874.009.910
Cộng	8.246.349.472	22.985.368.193	(3.058.352.201)	28.173.365.464

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

13. Vay và nợ ngắn hạn

Khoản vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.22). Chi tiết số phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.582.000.000	1.470.000.000
Kết chuyển từ vay dài hạn	2.582.000.000	2.582.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(2.582.000.000)	(1.470.000.000)
Số cuối năm	2.582.000.000	2.582.000.000

14. Phải trả người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	-	1.469.703.524
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	1.507.966.972	1.267.360.937
Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai	3.981.867.120	4.319.681.100
Công ty cổ phần đầu tư phát triển môi trường SFC Việt Nam	3.282.719.114	2.670.982.642
Các nhà cung cấp khác	3.892.088.307	5.306.497.286
Cộng	12.664.641.513	15.034.225.489

15. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước liên quan đến kinh doanh nhà	8.856.599.222	14.511.335.461
Các khoản trả trước khác	61.363.636	129.865.671
Cộng	8.917.962.858	14.641.201.132

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	198.116.717	9.627.603.455	(8.560.958.713)	1.264.761.459
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.094.006.537	24.870.205.229	(24.034.452.488)	7.929.759.278
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	73.818.849	(137.350.271)	80.667.286	17.135.864
Thuế thu nhập cá nhân	115.759.000	1.309.235.600	(1.171.276.600)	253.718.000
Tiền thuê đất	-	6.621.903.299	(6.621.903.299)	-
Các loại thuế khác	-	145.565.996	(145.565.996)	-
Cộng	<u>7.481.701.103</u>	<u>42.437.163.308</u>	<u>(40.453.489.810)</u>	<u>9.465.374.601</u>

Thuế giá trị gia tăng

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

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, nước sạch đối với các doanh nghiệp chế xuất 0%
- Cung cấp nước 5%
- Cho thuê đất, phí hạ tầng và các hoạt động khác 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	96.934.288.707	101.392.644.049
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.546.532.209	96.300.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	99.480.820.916	101.488.944.049
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>24.870.205.229</u>	<u>25.372.236.013</u>

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

Công ty tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo tỷ lệ như sau:

- Quý 1 và Quý 2/2012: tỷ lệ 2% theo quy định tại Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính.
- Quý 3 và Quý 4/2012: tỷ lệ 1% theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính.

Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

17. Phải trả người lao động

Quỹ lương năm 2012 được thực hiện theo Thông báo về việc đăng ký đơn giá tiền lương năm 2012 ngày 23 tháng 10 năm 2012 của Sở Lao động Thương binh và Xã hội tỉnh Đồng Nai với đơn giá tiền lương là 6,43% trên doanh thu.

Số dư cuối năm là quỹ lương chưa chi.

18. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất phải trả	5.099.357.638	2.744.852.999
Chi phí phải trả khác	288.254.193	288.254.193
Cộng	5.387.611.831	3.033.107.192

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	16.791.390	12.504.946
Nhận ký quỹ ngắn hạn	87.548.400	843.680.000
Các khoản phải trả khác	67.899.269	277.051.452
Cộng	172.239.059	1.133.236.398

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.535.745.811	2.576.521.822	(2.285.878.634)	1.826.388.999
Quỹ phúc lợi	1.203.138.173	1.503.569.669	(1.134.766.736)	1.571.941.106
Cộng	2.738.883.984	4.080.091.491	(3.420.645.370)	3.398.330.105

21. Phải trả dài hạn khác

Khoản ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng.

22. Vay và nợ dài hạn

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

Kỳ hạn thanh toán vay

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Từ 1 năm trở xuống	2.582.000.000	2.582.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	4.981.000.000	7.563.000.000
Trên 5 năm	-	-
Cộng	<u>7.563.000.000</u>	<u>10.145.000.000</u>

Chi tiết phát sinh trong năm của khoản vay

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	7.563.000.000	5.145.000.000
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	5.000.000.000
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(2.582.000.000)	(2.582.000.000)
Số cuối năm	<u>4.981.000.000</u>	<u>7.563.000.000</u>

23. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	59.688.524	82.725.174
Số chi trong năm	(7.694.100)	(23.036.650)
Kết chuyển vào thu nhập khác	(51.994.424)	-
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>59.688.524</u>

24. Doanh thu chưa thực hiện

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền thuê đất và phí hạ tầng	64.149.224.246	63.421.128.692
Doanh thu nhận trước khác	18.954.545	23.454.545
Cộng	<u>64.168.178.791</u>	<u>63.444.583.237</u>

25. 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 đính kèm.

Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trả cổ tức năm trước	30.000.000.000	45.090.040.000

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tạm ứng cổ tức	-	30.000.000.000
Cộng	30.000.000.000	75.090.040.000

Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	232.770.342.949	239.158.852.469
- <i>Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng</i>	<i>134.918.505.190</i>	<i>129.806.680.777</i>
- <i>Doanh thu kinh doanh nước</i>	<i>61.789.888.080</i>	<i>58.520.561.859</i>
- <i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng và văn phòng</i>	<i>15.656.412.864</i>	<i>15.653.010.658</i>
- <i>Doanh thu kinh doanh nhà</i>	<i>20.391.986.815</i>	<i>35.158.919.175</i>
- <i>Doanh thu khác</i>	<i>13.550.000</i>	<i>19.680.000</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	232.770.342.949	239.158.852.469

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	52.939.854.127	49.248.993.473
Giá vốn kinh doanh nước	61.580.415.535	58.767.780.211
Giá vốn cho thuê văn phòng và nhà xưởng	3.839.281.349	3.479.405.484
Giá vốn kinh doanh nhà	16.063.839.668	27.008.756.088
Cộng	134.423.390.679	138.504.935.256

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.854.758.503	10.425.652.935
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	207.976.878	329.035.172
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	52.196.213	45.785.159
Cộng	<u>7.114.931.594</u>	<u>10.800.473.266</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	472.029.000	263.773.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	28.440.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.458.667	9.736.987
Cộng	<u>473.487.667</u>	<u>301.949.987</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	5.974.493.097	4.521.194.882
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	536.704.461	531.849.307
Chi phí khấu hao tài sản cố định	712.105.017	447.129.225
Chi phí dự phòng	(2.341.208.713)	2.399.665.747
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.172.366.098	1.589.178.657
Chi phí khác	1.274.111.121	1.105.296.005
Cộng	<u>8.328.571.081</u>	<u>10.594.313.823</u>

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	72.652.709.638	76.020.408.036
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	72.652.709.638	76.020.408.036
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>2.422</u>	<u>2.534</u>

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	540.475.461	537.239.307
Chi phí nhân công	16.935.904.368	14.522.216.108
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.463.837.796	20.056.316.638
Chi phí dự phòng	(2.341.208.713)	2.399.665.747

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.674.359.156	91.868.060.277
Chi phí khác	3.730.485.459	6.758.414.262
Cộng	<u>130.003.853.527</u>	<u>136.141.912.339</u>

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

Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác trong năm bao gồm khoản thanh toán tiền nợ mua tài sản đầu năm là 4.828.929.189 VND.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Cam kết góp vốn

Theo các điều khoản trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) và Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai về việc “Xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp Thạnh Phú, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai”, Công ty cam kết góp 60% trong tổng vốn đầu tư của dự án là 480.040.000.000 VND. Việc góp vốn này được thực hiện theo tiến độ thi công của dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty đã góp được 60.000.0000.0000 VND. Số vốn còn phải góp là 228.024.000.000 VND.

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 và Ban Tổng Giám đốc.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt năm nay là 2.115.848.000 VND (năm trước là 1.402.652.000 VND).

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ Cổ đông chiến lược góp 3% vốn điều lệ
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Công ty liên kết với Công ty Công ty mẹ
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp và là cổ đông chiếm 4,2% vốn điều lệ
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp và là cổ đông chiếm 8,4% vốn điều lệ
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

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

	Năm nay	Năm trước
<i>Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp</i>		
Chia cổ tức	23.700.000.000	46.215.000.000
<i>Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</i>		
Nhận nợ vay	-	5.000.000.000
Chia cổ tức	900.000.000	1.755.000.000
<i>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</i>		
Thi công công trình	-	4.514.636.819
Chia cổ tức	504.290.000	983.365.500
<i>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</i>		
Tư vấn giám sát	202.090.365	514.243.897
Chia cổ tức	1.260.725.000	2.458.413.750
Tiền thuê đất khu công nghiệp	20.325.914.000	-

Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cho thuê tài sản	4.585.000.000	4.585.000.000
Phân tích nước mưa, nước thải, duy tu hạ tầng KCN	6.227.192.289	5.778.806.712
Cung cấp điện, nước	190.350.976	281.056.409
Chia cổ tức	804.290.000	1.568.365.500
Chi phí điện, nước, khác	51.020.316	-
Giám sát chất lượng môi trường và cải tạo cây xanh	835.172.714	-
<i>Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai</i>		
Góp vốn liên doanh	10.000.000.000	50.000.000.000
Thi công công trình	-	2.880.912.301
<i>Công ty TNHH MTV xây dựng và cấp nước Đồng Nai</i>		
Tiền nước	47.685.389.450	43.144.854.970
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai</i>		
Chia cổ tức	42.024.000	81.946.800
<i>Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai</i>		
Chia cổ tức	42.024.000	81.946.800
<i>Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành</i>		
Chia cổ tức	2.521.456.000	4.916.839.200
<i>Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học</i>		
Mua văn phòng phẩm	63.375.303	43.412.726
<i>Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi</i>		
Tiền nước, tiền cơm văn phòng	414.663.300	278.493.300
<i>Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai</i>		
Tiền điện, nước	13.307.190	10.428.420
<i>Công ty cổ phần cảng Đồng Nai</i>		
Tiền nước	963.814.500	952.578.000

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.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</i>		
Ứng trước tiền duy tu hạ tầng	-	3.310.553.886
Điện, nước	12.573.855	25.474.995
<i>Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</i>		
Tiền gửi có kỳ hạn	13.000.000.000	10.000.000.000
<i>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</i>		
Ứng trước tiền tư vấn giám sát	-	58.000.000
Ứng trước tiền thuê mặt bằng, sử dụng đất	437.550.372	-
<i>Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi</i>		
Điện, nước	34.853.490	33.900.930
<i>Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai</i>		
Điện, nước	51.975	190.575
<i>Công ty cổ phần cảng Đồng Nai</i>		
Điện, nước	71.465.625	76.074.075
Cộng nợ phải thu	13.556.495.317	13.504.194.461
<i>Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</i>		
Vay dài hạn	7.563.000.000	10.145.000.000
<i>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</i>		
Thi công công trình	-	1.469.703.524
<i>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</i>		
Duy tu hạ tầng Khu công nghiệp	1.507.966.972	1.267.360.937
<i>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</i>		
Tư vấn giám sát	-	175.653.118
<i>Công ty TNHH MTV xây dựng và cấp nước Đồng Nai</i>		
Tiền nước	3.981.867.120	4.319.681.100

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai		
Thi công công trình	-	704.886.531
Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học		
Mua văn phòng phẩm	10.962.000	10.105.000
Cộng nợ phải trả	<u>13.063.796.092</u>	<u>18.092.390.210</u>

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

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: Cho thuê đất tại các Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, Gò Dầu và Xuân Lộc
- Kinh doanh nước sạch: Cung cấp nước sạch tại các Khu công nghiệp Biên Hòa 2 và Gò Dầu.
- Kinh doanh nhà: Kinh doanh nhà khu dân cư Trảng Bom.

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

	<u>Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp</u>	<u>Kinh doanh nước sạch</u>	<u>Kinh doanh nhà</u>	<u>Các hoạt động khác</u>	<u>Cộng</u>
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	134.918.505.190	61.789.888.080	20.391.986.815	15.669.962.864	232.770.342.949
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	<u>134.918.505.190</u>	<u>61.789.888.080</u>	<u>20.391.986.815</u>	<u>15.669.962.864</u>	<u>232.770.342.949</u>

	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nước sạch	Kinh doanh nhà	Các hoạt động khác	Cộng
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	77.151.239.004	(2.001.382.448)	3.598.517.635	11.270.006.998	90.018.381.189
Các chi phí không phân bổ theo bộ phần					-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					90.018.381.189
Doanh thu hoạt động tài chính					7.114.931.594
Chi phí tài chính					(473.487.667)
Thu nhập khác					438.298.183
Chi phí khác					(163.834.592)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(24.870.205.229)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					588.626.160
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					72.652.709.638
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	24.329.595.493	1.521.977.299	-	11.004.548.823	36.856.121.615
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	18.491.888.995	416.194.901	-	4.614.106.101	23.522.189.997
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	13.295.926	-	-	-	13.295.926
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	129.806.680.777	58.520.561.859	35.158.919.175	15.672.690.658	239.158.852.469
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	129.806.680.777	58.520.561.859	35.158.919.175	15.672.690.658	239.158.852.469

vụ	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nước sạch	Kinh doanh nhà	Các hoạt động khác	Cộng
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	74.807.481.120	(2.839.575.654)	6.592.685.203	11.499.012.720	90.059.603.390
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					90.059.603.390
Doanh thu hoạt động tài chính					10.800.473.266
Chi phí tài chính					(301.949.987)
Thu nhập khác					948.000.743
Chi phí khác					(113.483.363)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(25.372.236.013)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					76.020.408.036
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	12.390.593.999	941.289.373	-	22.713.643.935	36.045.527.307
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	21.240.932.116	215.063.866	-	4.030.712.246	25.486.708.228
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	3.576.229.643	-	-	-	3.576.229.643

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

Số cuối năm	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nước sạch	Kinh doanh nhà	Các lĩnh vực khác	Cộng
Tài sản trực tiếp của bộ phận	205.082.678.314	7.750.037.210	100.722.484.914	73.138.531.797	386.693.732.235
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					132.690.733.276

	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nước sạch	Kinh doanh nhà	Các lĩnh vực khác	Cộng
Tổng tài sản					<u>519.384.465.511</u>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	76.961.543.434	4.804.318.934	9.540.985.263	10.764.237.005	102.071.084.636
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					17.370.118.472
Tổng nợ phải trả					<u>119.441.203.108</u>
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	201.914.410.620	7.093.010.459	113.413.245.155	68.073.687.909	390.494.354.143
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					96.552.774.976
Tổng tài sản					<u>487.047.129.119</u>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	73.806.595.702	5.542.864.123	17.885.998.815	13.329.076.594	110.564.535.234
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					15.111.949.629
Tổng nợ phải trả					<u>125.676.484.863</u>

Khu vực địa lý

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

4. Thuê hoạt động

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

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

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	9.118.354.851	9.162.892.845
Trên 1 năm đến 5 năm	38.327.005.527	36.651.571.378
Trên 5 năm	473.926.588.535	354.468.498.260
Cộng	521.371.948.913	400.282.962.483

Hiện tại, Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đang xem xét điều chỉnh lại đơn giá tiền thuê đất của các khu công nghiệp này.

5. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

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

Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

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

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm				

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.916.045.099	-	-	57.916.045.099
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.000.000.000	-	-	13.000.000.000
Phải thu khách hàng	11.574.662.334	13.016.514.301	2.097.293.852	26.688.470.487
Các khoản phải thu khác	-	-	-	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000
Cộng	142.490.707.433	13.016.514.301	2.097.293.852	157.604.515.586
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.488.174.976	-	-	36.488.174.976
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
Phải thu khách hàng	15.865.395.806	9.978.025.228	4.461.858.988	30.305.280.022
Các khoản phải thu khác	101.111.111	-	-	101.111.111
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Cộng	112.454.681.893	9.978.025.228	4.461.858.988	126.894.566.109

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quá hạn dưới 6 tháng	10.802.352.541	8.709.688.535
Quá hạn trên 6 tháng đến dưới 1 năm	1.040.604.297	538.773.543
Quá hạn trên 1 năm đến dưới 2 năm	529.121.043	85.126.730
Quá hạn trên 2 năm đến 3 năm	-	644.436.420
Quá hạn trên 3 năm	644.436.420	-
Cộng	13.016.514.301	9.978.025.228

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
Số cuối năm			
Vay và nợ	2.891.837.797	5.342.528.521	8.234.366.318
Phải trả người bán	12.664.641.513	-	12.664.641.513

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
Các khoản phải trả khác	5.475.160.231	3.214.241.974	8.689.402.205
Cộng	21.031.639.541	8.556.770.495	29.588.410.036
Số đầu năm			
Vay và nợ	3.003.608.428	8.300.883.961	11.304.492.389
Phải trả người bán	15.034.225.489	-	15.034.225.489
Các khoản phải trả khác	3.876.787.192	3.205.375.256	7.082.162.448
Cộng	21.914.621.109	11.506.259.217	33.420.880.326

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

Rủi ro thị trường

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

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

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.

Tài sản thuần có gốc ngoại tệ của Công ty chỉ có tiền gửi tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 10.676,57 USD (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 10,665.71USD).

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 lãi suất

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

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

Tài sản thuần của khoản tiền gửi có kỳ hạn có lãi suất thả nổi của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 10.000.000.000 VND).

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

Tài sản đảm bảo
Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty thế chấp khoản tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho khoản vay của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.10 và V.22). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 10.000.000.000 VND).

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính
Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.916.045.099	-	36.488.174.976	-	57.916.045.099	36.488.174.976
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.000.000.000	-	10.000.000.000	-	13.000.000.000	10.000.000.000
Phải thu khách hàng	26.688.470.487	(2.097.293.852)	30.305.280.022	(4.461.858.988)	24.591.176.635	25.843.421.034
Các khoản phải thu khác	-	-	101.111.111	-	-	101.111.111
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	60.000.000.000	-	50.000.000.000	-	60.000.000.000	50.000.000.000
Cộng	157.604.515.586	(2.097.293.852)	126.894.566.109	(4.461.858.988)	155.507.221.734	122.432.707.121

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ Số cuối năm		Giá trị hợp lý Số cuối năm	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ	7.563.000.000	10.145.000.000	7.563.000.000	10.145.000.000
Phải trả người bán	12.664.641.513	15.034.225.489	12.664.641.513	15.034.225.489
Các khoản phải trả khác	8.689.402.205	7.082.162.448	8.689.402.205	7.082.162.448
Cộng	28.917.043.718	32.261.387.937	28.917.043.718	32.261.387.937

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

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

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

7. Thông tin khác

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

Đồng Nai, ngày 06 tháng 02 năm 2013

Trần Ngọc Tòng
Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Sáu
Kế toán trưởng

Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

1.5. Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu
Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	300.000.000.000	5.612.631.906	3.883.705.166	111.562.237	38.492.478.629	348.100.377.938
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	76.020.408.036	76.020.408.036
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	2.929.040.577	2.929.040.577	(10.108.222.872)	(4.250.141.718)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(28.500.000.000)	(28.500.000.000)
Tạm chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	<u>300.000.000.000</u>	<u>5.612.631.906</u>	<u>6.812.745.743</u>	<u>3.040.602.814</u>	<u>45.904.663.793</u>	<u>361.370.644.256</u>
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	5.612.631.906	6.812.745.743	3.040.602.814	45.904.663.793	361.370.644.256
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	72.652.709.638	72.652.709.638
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	3.801.020.402	3.801.020.402	(11.682.132.295)	(4.080.091.491)
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	<u>300.000.000.000</u>	<u>5.612.631.906</u>	<u>6.812.745.743</u>	<u>3.040.602.814</u>	<u>45.904.663.793</u>	<u>361.370.644.256</u>

Đồng Nai, ngày 06 tháng 02 năm 2012
Trần Ngọc Tòng

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Sáu

Kế toán trưởng

Phan Đình Thám

Tổng Giám đốc



2. Ý kiến kiểm toán

2.1. Đơn vị kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)

- Đại diện theo pháp luật: Ông **VÕ HÙNG TIẾN** - (Chức vụ: Tổng Giám đốc).
- Trụ sở chính : 229 Đồng Khởi, P.Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM.
- Điện thoại : (08) 8 272 295.
- Fax : (08) 8 272 300.
- Website : www.a-c.com.vn.

2.2. 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.

2.3. 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 Bình 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.

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2013



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phan Đình Thám