



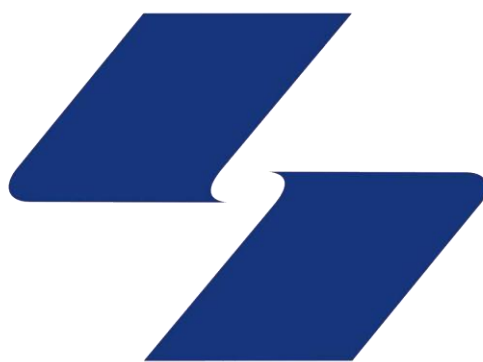
SONADEZI
LONG THANH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH



SONADEZI
LONG THÀNH

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2014

Long Thành, ngày 30 tháng 3 năm 2015

LONG THANH Industrial Zone, Dong Nai Provin



MỤC LỤC

1 THÔNG TIN CHUNG

2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

3 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

5 QUẢN TRỊ CÔNG TY

6 BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2014

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



ĐẤT CÔNG NGHIỆP CHO THUÊ



NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ



1 THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT:



Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

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



2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600 649 539 cấp ngày 18/08/2003, điều chỉnh lần 12 ngày 11/10/2014 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, với mức vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

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



Năm 2002-2003

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

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



Năm 2005

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



Năm 2007

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



Năm 2009

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



Năm 2010

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



Năm 2013-2014

Ngày 25/9/2013: Thành lập chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại KCN Châu Đức
- Ngày 23/9/2014: Thành lập Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành - chi nhánh Công ty CP Sonadezi Long Thành

3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

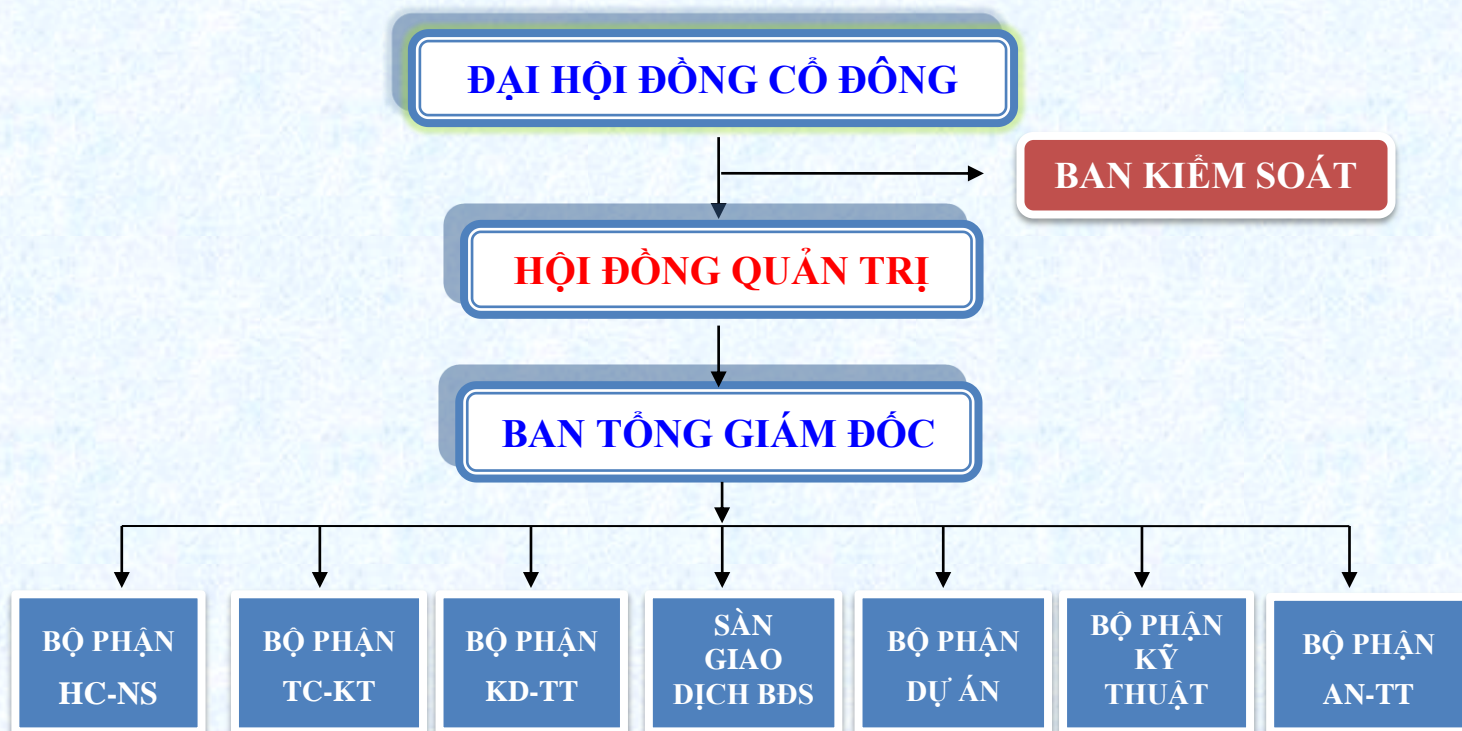
Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

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



4.2. Giới thiệu Hội Đồng Quản Trị

| Ông PHAN ĐÌNH THẨM Chỉ tịch HĐQT | Bà NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG Phó Chủ tịch HĐQT | Ông PHẠM QUỐC CHÍ Thành viên HĐQT |
|---|---|---|
| Ngày tháng năm sinh: 29/06/1965 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ QTKD. + Từ 01/1987 đến 03/1989 phục vụ quân đội. + Từ 03/1989 đến 12/1994 làm việc tại công ty may công nghiệp Đồng Nai, chức vụ là trưởng phòng kế hoạch vật tư. + Từ 01/1995 đến 10/1999 làm việc tại công ty TNHH Việt Nga, chức vụ phó giám đốc kinh doanh + Từ 11/1999 đến 3/2009 làm việc tại công ty cổ phần xây dựng Sonadezi, chức vụ trưởng phòng vật tư và phó giám đốc công ty (từ 2002) + Từ 03/2009 đến nay làm việc tại công ty CP Sonadezi Long Bình (từ 03/2009 đến 07/2009 là giám đốc XN dịch vụ KCN Sonadezi trước khi cổ phần hóa và đổi tên thành công ty CP Sonadezi Long Bình), chức vụ phó chủ tịch HĐQT, tổng giám đốc. + Từ 25/04/2013 đến nay: Chủ tịch HĐQT Cty Sonadezi Long Thành. + Từ 01/2015: Phó TGD Tổng công ty PTKCN | Ngày tháng năm sinh: 25/09/1958 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. + Từ 1979-1992: Phòng tài vụ kiến thiết kinh tế - Ty Tài chính Đồng Nai. + Từ 1992-1994: Phòng Tài chính ngành - Sở Tài chính Đồng Nai (P, Trưởng Phòng). + Từ 1994-1999: Cục Quản lý vốn và Tài sản nhà nước tại DN Đồng Nai (Phó Cục Trưởng). + Từ 1999-2004: Chi cục Tài chính doanh nghiệp Đồng Nai (Phó Chi cục Trưởng). + Từ tháng 05/2004 đến nay: Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai + Chức vụ công tác hiện nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành. | Ngày tháng năm sinh: 26/3/1962 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư + Từ 1986-2000: Làm việc tại Sở Xây dựng Đồng Nai, Công ty Tư vấn xây dựng. + Từ 2001- Đến nay: Làm việc tại Công ty TNHH Tiên Triết. + Từ năm 2014- đến nay: Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành |

| Ông NGUYỄN VĂN TUẤN Thành viên HĐQT | Bà LÊ THỊ BÍCH LOAN Thành viên HĐQT | Ông PHẠM ANH TUẤN Thành viên HĐQT | Bà HUỲNH HOÀNG OANH Thành viên HĐQT |
|--|---|---|--|
| <p>Ngày tháng năm sinh: 23/12/1970</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh Doanh.</p> <p>+ Từ 03/1998 đến 12/2002: Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 01/2003 đến 02/2005: Trưởng Đại diện Công ty PT KCN Biên hòa tại KCN Gò Dầu.</p> <p>+ Từ 03/2005 đến 11/2007: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Amata Việt Nam</p> <p>+ Từ 12/2007 đến 02/2009: Giám Đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty PT KCN Biên Hòa</p> <p>+ Từ 16/03/2009 đến 24/04/2009: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 25/04/2013 đến nay: Ủy Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> | <p>Ngày tháng năm sinh: 27/8/1981</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh doanh và Quản lý</p> <p>+ Từ 10/2003-08/2005: Nhân viên kế toán tại XN Phát triển Nhà Sonadezi thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (nay là Tổng Công ty PTKCN)</p> <p>+ Từ 09/2005-04/2007: Nhân viên Kế toán tại XN Dịch vụ KCN Sonadezi thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (nay là Tổng Công ty PTKCN).</p> <p>+ Từ 05/2007-04/2010: Thành viên BKS Công ty PTKCN Biên Hòa (nay là Tổng Công ty PTKCN).</p> <p>Trưởng BKS Công ty CP Điện cơ Đồng Nai.</p> <p>Trưởng BKS Công ty CP Sơn Đồng Nai.</p> <p>Trưởng BKS Công ty CP Bến xe và Dịch vụ vận tải Đồng Nai.</p> <p>+ Từ 05/2010- Nay: Phó phòng Kế toán tài chính Công ty CP Dịch vụ Sonadezi.</p> <p>+Từ 2014 – nay: Ủy viên HĐQT Công ty Sonadezi Long Thành</p> | <p>Ngày tháng năm sinh: 19/01/1975</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài Chính.</p> <p>+ Từ 03/2003-08/2003: Chuyên viên phòng kinh doanh Công ty PT KCN Biên Hòa.</p> <p>+ 08/2003-12/2003: Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp phát triển nhà Sonadezi.</p> <p>+ 2004-2006: Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ 2006-2007: Giám đốc tài chính Công ty Sonadezi Long Thành</p> <p>+ 2007-2009: Giám đốc kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành</p> <p>+ 05/2009- Nay: Phó TGĐ Công ty Sonadezi Long Thành</p> <p>+ T01/2010- Nay: Kiêm nhiệm Giám đốc SGDBĐS Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Từ ngày 24/04/2010 là Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> | <p>Ngày tháng năm sinh: 08/10/1965</p> <p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.</p> <p>+ Từ 1985 đến 2004: Công tác tại NH Công thương KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 8/2004 đến 12/2005: Phó phòng Kế toán NH Công thương KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 01/01/2006 – 31/10/2007: Phó giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 1/11/2007 – 30/04/2009: Giám đốc tài chính - Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 01/05/2009 – 01/09/2010: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 01/09/2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Từ 15/10/2010 đến nay, Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> |

4.3. Giới thiệu Ban Kiểm soát

| Bà LÊ THỊ LỆ HẰNG Trưởng Ban kiểm soát | Bà LƯU THỊ THÚY VÂN Thành viên Ban kiểm soát | Bà NGUYỄN THỊ THU VÂN Thành viên Ban kiểm soát |
|--|---|---|
| Ngày tháng năm sinh: 30/11/1980 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. + Từ 07/2002 – 06/2003 Nhân viên phòng kế toán kiểm toán nội bộ Công ty Phát triển KCN Biên Hòa. + Từ 06/2003 – 04/2010 Nhân viên Phòng Tài chính Kế toán Công ty Phát triển KCN Biên Hòa. + Từ 04/2010 – 06/2010 Nhân viên Ban Kiểm soát Công ty Phát triển KCN Biên Hòa. + Từ 07/2010 – đến nay Kiểm soát viên Tổng Công ty Phát triển KCN. Chức vụ hiện nay tại SZL: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành. | Ngày tháng năm sinh: 19/5/1977 Trình độ chuyên môn: Kế toán + Từ 09/1999-01/2001: Kế toán tại Công ty Donafoods + Từ 02/2001-10/2004: Kế toán tại Công ty Phát triển KCN Biên Hòa. + Từ 11/2004-06/2009: Kế toán tại XN Dịch vụ KCN Sonadezi. + Từ 07/2009 – Nay: Kế toán tại Công ty CP Sonadezi Long Bình. | Ngày tháng năm sinh: 21/01/1966 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. + Từ 1990-1995: Chuyên viên tại Sở Thương mại Du lịch Đồng Nai. + Từ 1995-2004: Chuyên viên Cục quản lý vốn TSNN tại DN ĐN-Chi cục TCDN Đồng Nai. + Từ tháng 05/2004 – đến nay: Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai. Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành |

4.4. Cơ cấu bộ máy quản lý.

4.4.1. Ban Tổng Giám Đốc

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

4.4.2. Kế Toán Trưởng

Bà PHAN THÙY ĐOAN

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

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

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Trong năm 2015, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm của năm 2015 như sau:

| STT | Chỉ tiêu | Giá trị |
|-----|---------------------------------------|--------------|
| 1 | Doanh thu | 175 tỷ đồng |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 27,5 tỷ đồng |
| 3 | Chi phí xây dựng cơ bản | 105 tỷ đồng |
| 4 | Dự kiến tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2015 | 12% |

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

5.2. Chiến lược phát triển giai đoạn 2015-2020:

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

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

Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.



2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

a. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.

Trong năm 2014, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã đạt được những kết quả như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu | Thực hiện 2013 | Kế hoạch 2014 | Thực hiện năm 2014 | Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch | Tỷ lệ thực hiện năm 2014/năm 2013 |
|-----|----------------------|----------------|---------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | | (1) | (2) | (3) | (4)=(3)/(2) | (5)=(3)/(1) |
| 1 | Tổng Doanh thu | 189,66 | 160 | 211,02 | 132% | 111% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 47,83 | 25 | 50,4 | 202% | 105% |
| 3 | Thuế TNDN | 8,40 | | 7,0 | | 83% |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 39,43 | | 43,4 | | 110% |

(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm 2014 đã kiểm toán)

Chi tiết:

1.1. Đất công nghiệp cho thuê:

- Diện tích đất công nghiệp cho thuê đã ký hợp đồng từ 01/01/2014 đến 31/12/2014: **55.700 m²** (01 khách hàng mở rộng sản xuất),

- Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến 31/12/2014 là 246 ha tương ứng với tỷ lệ lấp đầy 80%. Diện tích đất công nghiệp còn lại có thể cho thuê là 62 ha (bao gồm 37 ha đất quy hoạch xây dựng nhà xưởng cho thuê).

1.2. Nhà xưởng cho thuê:

- Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014: Số lượng nhà xưởng đã ký hợp đồng là 4 nhà xưởng, lũy kế tổng nhà xưởng đã cho thuê lên 22 nhà xưởng.

1.3. Nhà xây thô và đất nền:

| Stt | Nội dung | Lũy kế đến năm 2014 |
|-----|-----------------------------|---------------------|
| 1 | Khu dân cư Tam An | |
| | Biệt thự | 77 nền |
| | Đất nền liên kế | 118 nền |
| | Nhà liên kế - LK3 | 01 căn |
| 2 | Khu dân cư Trắng Bom | |
| | Nhà xây thô – Biệt thự | 20 căn |

b. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

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

| STT | Họ và Tên | Chức vụ | Lý lịch | Tỷ lệ cổ phần năm giữ/VĐL | |
|-----|------------------|---------------------------|---|---------------------------|-----------|
| | | | | 11/3/2014 | 20/3/2015 |
| 1 | Nguyễn Văn Tuấn | Thành viên HĐQT, kiêm TGD | Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị | 10,205% | 10,205% |
| 2 | Huỳnh Hoàng Oanh | Thành viên HĐQT, P.TGD | Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị | 10,014% | 10,014% |
| 3 | Phạm Anh Tuấn | Thành viên HĐQT, P.TGD | Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị | 0,106% | 0,106% |
| 4 | Phan Thùy Đoan | Kế toán trưởng | Xem phần sơ yếu lý lịch Kế toán trưởng | 0,004% | 0,004% |

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

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

2.3.1. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến ngày **31/12/2014**, tổng số lao động tại Công ty là 108 người, được phân theo cơ cấu như sau:

Bảng 1: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/12/2014

| | Số lượng | Tỷ lệ |
|----------------------------|------------|-------------|
| PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ | | |
| Trên Đại học | 10 | 9,3 % |
| Đại học | 43 | 39,8 % |
| Cao đẳng | 03 | 2,7 % |
| Trung cấp, thợ (3/7) | 28 | 26,0 % |
| Phổ thông trung học | 24 | 22,2 % |
| Tổng cộng | 108 | 100% |
| PHÂN THEO GIỚI TÍNH | | |
| Nam | 80 | 74,0% |
| Nữ | 28 | 26,0 % |
| Tổng cộng | 107 | 100% |

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

2.3.2. Chính sách đối với người lao động

a. Chính sách nhân sự và đào tạo

Trong năm 2015, Công ty dự kiến sẽ tuyển dụng thêm 5 nhân viên ở các lĩnh vực và chuyên môn khác nhau nhằm đáp ứng với yêu cầu sản xuất kinh doanh và sự phát triển của doanh nghiệp.

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

b. Chính sách lương thưởng

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

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

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

2.4. Tình hình thực hiện các dự án:

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

Với mục đích gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tạo thêm sản phẩm phục vụ kế hoạch kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2011-2015, Công ty đã đầu tư thuê lại khoảng 50 ha đất tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu để triển khai xây dựng nhà xưởng cho thuê.

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

b. Dự án xây dựng trạm kinh doanh xăng, dầu:

Công ty đã hoàn tất xây dựng Giai đoạn 1 bao gồm khu vực trụ bơm xăng dầu (6 trụ bơm), nhà bán hàng và thành lập chi nhánh kinh doanh xăng dầu trong KCN.

Để nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ cho nhân viên Trạm xăng dầu, Sonadezi Long Thành đã cử các nhân viên tham gia các khóa đào tạo về nghiệp vụ kinh doanh xăng dầu và tất cả đều có chứng chỉ.

Hiện tại, Sonadezi Long Thành đang đàm phán với các nhà cung cấp chiến lược để triển khai kinh doanh

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

Đến nay UBND tỉnh Đồng Nai vẫn chưa xem xét thỏa thuận địa điểm cho Công ty thực hiện đầu tư dự án trên. Tuy nhiên, ngày 23/01/2015 Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có báo cáo số 13/BC-SXD về việc tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng khu vực phát triển các dự án phía Tây quốc lộ 51 tiếp giáp thị trấn Long Thành. Theo đó, Sở Xây dựng chủ trì lập quy hoạch chung khu vực phát triển các dự án phía Tây quốc lộ 51 trong đó có dự án Khu dân cư và du lịch dọc sông Đồng Nai 195 ha. Về chi phí lập quy hoạch, các chủ đầu tư các dự án thành phần (trong đó có Công ty CP Sonadezi Long Thành) đã thống nhất hỗ trợ kinh phí thực hiện.

Bên cạnh đó, để đảm bảo kết hoạch đầu tư Sở Xây dựng cũng kiến nghị UBND

tinh chấp thuận các chủ đầu tư chủ động lựa chọn đơn vị tư vấn có năng lực thực hiện nghiên cứu quy hoạch song song với quá trình lập quy hoạch chung, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ sau khi quy hoạch chung được phê duyệt. Hiện nay, Công ty đang chuẩn bị hồ sơ lựa chọn nhà thầu tư vấn lập quy hoạch phân khu 1/2000 của dự án theo quy định.

d. Dự án Khu dân cư 03ha.

Do một số vướng mắc trong công tác thu hồi đất dự án, Công ty đã có công văn đề nghị và được UBND huyện Long Thành chấp thuận gia hạn hiệu lực văn bản thỏa thuận địa điểm dự án đến hết ngày 15/01/2016.

Dự án Khu dân cư 3ha được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho hoán đổi đất giữa Công ty CP Sonadezi Long Thành và Tổng Công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai nên không thực hiện công tác bồi thường về đất. Công ty CP Sonadezi Long Thành đang liên hệ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Long Thành để được hướng dẫn thủ tục xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, báo cáo cơ quan cấp thẩm quyền lập thủ tục thu hồi đất, giao đất theo quy định.

Riêng đối với phần tài sản gắn liền với đất, Công ty CP Sonadezi Long Thành căn cứ theo Khoản 4, Điều 16, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ sẽ thực hiện thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất khi thực hiện dự án.

Bên cạnh công tác bồi thường, thu hồi đất dự án, Công ty CP Sonadezi Long Thành cũng đang phối hợp đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch và thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành và đem lại hiệu quả cao cho dự án, trước khi triển khai các bước tiếp theo.

e. Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1

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

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

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã bổ sung các nội dung về phương án sơ bộ và tài liệu chức năng năng lực tài chính theo yêu cầu tại công văn số 506/SKHĐT-HTĐT ngày 14/03/2014.

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

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

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. . Tình hình tài chính

(ĐVT: triệu đồng)

| Stt | Chỉ tiêu | Năm 2013 | Năm 2014 | % tăng giảm |
|-----|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| 1 | Tổng giá trị tài sản | 1.143.268 | 1.234.439 | 8 |
| 2 | Doanh thu thuần | 153.243 | 179.300 | 17 |
| 3 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 47.611 | 49.694 | 4 |
| 4 | Lợi nhuận khác | 221 | 717 | 224 |
| 5 | Lợi nhuận trước thuế | 47.832 | 50.411 | 5 |
| 6 | Lợi nhuận sau thuế | 39.433 | 43.403 | 10 |
| 7 | Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | | | |

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| Các chỉ tiêu | Năm 2013 | Năm 2014 | Ghi chú |
|--|----------|----------|---------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn | 5,18 | 6,20 | |
| + Hệ số thanh toán nhanh: (Tiền và các khoản tương đương tiền+các khoản đầu tư tài chính NH)/ Nợ ngắn hạn | 3,48 | 4,44 | |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 0,59 | 0,63 | |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 1,43 | 1,68 | |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| + Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân | 1,37 | 1,65 | |
| + Doanh thu thuần/Tổng tài sản | 0,13 | 0,15 | |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 0,26 | 0,24 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 0,08 | 0,09 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 0,03 | 0,04 | |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 0,31 | 0,28 | |
| | | | |

4.3. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2014

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

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2014:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{460.518.426.202}{18.190.900} = 25.316 \text{ đồng/CP.}$$

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

Cổ tức năm 2014: Dự kiến 15%.

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

5.1. Cổ phần:

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

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

5.2.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm 20/3/2015)

(Đơn vị tính: đồng)

| Cổ đông | Giá trị vốn góp | Tỷ lệ |
|---|------------------------|---------------|
| A Cổ đông pháp nhân (15 tổ chức) | | |
| 1. Trong nước (06 tổ chức) | 120.003.300.000 | 60,00% |
| 2. Nước ngoài (09 tổ chức) | 16.633.400.000 | 8,32% |
| Cộng | 136.636.700.000 | 68,32% |
| B Cổ đông cá nhân (750 người) | 45.272.300.000 | 22,64% |
| Tổng cộng | 181.909.000.000 | 90,96% |
| Cổ đông | Giá trị vốn góp | Tỷ lệ |

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

5.2.2. Cổ đông/thành viên góp vốn Nhà nước

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 20/3/2015

| STT | Tên cổ đông | Địa chỉ | Số ĐKKD | Giá trị sở hữu (đồng) | Tỷ lệ góp vốn |
|-----|-------------------------------------|---|------------|------------------------|----------------|
| 1 | Tổng Công ty Phát triển KCN | Số 01, Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai | 3600335363 | 102.380.000.000 | 51,190% |
| 2 | Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai | 211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai | 113404 | 11.322.000.000 | 5,661% |
| | Tổng cộng | | | 113.702.000.000 | 56,851% |

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

5.2.4. Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

Bảng 3: Danh sách cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài của Công ty tại thời điểm 20/03/2015

| Stt | Tên cổ đông | Địa Chỉ | Số ĐKKD | Giá trị sở hữu (đồng) | Tỷ lệ vốn góp |
|-----|---------------------|--|---------|-----------------------|---------------|
| 1 | GRIGORIEV SERGEY | B3 - 402 - Khu 5 tầng - Tp Vũng Tàu | IA5471 | 100.000 | 0,000% |
| 2 | HONGYUI SIMEON TSAO | 18bis/14 Nguyen Thi Minh Khai, Dakao Ward, D.1, HCMC | IA6392 | 48.400.000 | 0,024% |

| | | | | | |
|----|---------------------------------------|--|--------|-------------|--------|
| 3 | Ishizuka Yosuke | Kanagawa-ken, Yokohama-shi, Kohoku-ku Hiyoshi- Hocho 6-31-2-103 APARTMENT | IS0617 | 1.200.000 | 0,001% |
| 4 | KAMMERER PER FREDERIK ALEXANDER | VIOLET 1102, AN PHU, 36 THAO DIEN, Q2,HCM | IA5143 | 400.000.000 | 0,200% |
| 5 | KAO KUO FENG | 2F No 53-1 Sec 150, Zhong Hua Road., Taipei City, Taiwan SAITAMA KEN | IS9984 | 2.700.000 | 0,001% |
| 6 | KOICHI IGARASHI | TOKOROZAWA-SI KAMIARAI 5-58-10 | IS0992 | 2.000.000 | 0,001% |
| 7 | LEE MYUNG KEUN | 1-205 Young San Apt., 8-20, Dongdaeshin, Se- gu, Busan, Korea | IS8983 | 8.000.000 | 0,004% |
| 8 | PONTUS SEBASTIAN KARL BYRING | AGRONOMINRAITTI 16 D 39, 00790 HELSINKI FINLAND 307 La Maree | IA7169 | 286.900.000 | 0.143% |
| 9 | Shinichi Sano | Shirokane, 2-5-5, Shirogane, Minato-ku, Tokyo, Japan 4-5-5 Yahata, Suruga- ku, Shizuoka-shi, | I00393 | 12.000.000 | 0,006% |
| 10 | Shiratori Jinichi | Shizuoka 422-8076, Japan Swiss Post Box 58685 | IA2426 | 2.000.000 | 0,001% |
| 11 | Thomas Briem | Industriestrasse 31,6923 Lauterbach Austria 2-4-4-1003 Midoricho, | IA6056 | 9.000.000 | 0,005% |
| 12 | Ushijima Kiyoshi | Musashino-shi, Tokyo, 180-0012 , Japan 6-5-5-603 chuourinkan | IA3830 | 12.000.000 | 0,006% |
| 13 | Wataru Miyazawa | Yamatoshi, Kanagawa- ken, Japan | IS3232 | 1.000.000 | 0,001% |
| 14 | Winkler Markus | Frohalpstrasse 20 Ch- 8038 Zurich 993-5 Koyurugi | IS0532 | 570.200.000 | 0,285% |
| 15 | Yutaka Noda | Samukawamachi Kozagun | I00338 | 4.000.000 | 0,002% |

| | | | | | |
|----|---|--|--------|-----------------------|---------------|
| | | Kanagawaken Japan | | | |
| | | c/o Ogier Fiduciary Services (Cayman) Ltd., 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman | CA6761 | 830.100.000 | 0.415% |
| 16 | AFC VF LIMITED | | | | |
| | | 1-20-3, Nihonbashi, Chuo-Ku, Tokyo, JP 103-0027 | CA2521 | 573.800.000 | 0,287% |
| 17 | AIZAWA SECURITIES CO.,LTD | | | | |
| | | PO Box CR-56766 Suite NAS485, Nassau Bahamas | CA5883 | 10.098.800.000 | 5.049 % |
| 18 | America LLC | | | | |
| | | Winchester House, 1 Great Winchester Street, London EC2N 2DB | CS1028 | 322.300.000 | 0,161% |
| 19 | Deutsche Bank AG London | | | | |
| | | 26 Boulevard Royal L 2449 Luxembourg Grand Duchy of Luxembourg | CS5892 | 770.000.000 | 0,385% |
| 20 | EASTSPRING INVESTMENTS | | | | |
| | | 1-8-12 Imabashi, CHuo-ku, Osaka-city, Osaka-fu, Japan | CA2539 | 74.200.000 | 0,037% |
| 21 | IWAI COSMO SECURITIES CO., LTD | | | | |
| | | 25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA,UK | CS1597 | 1.777.700.000 | 0,889% |
| 22 | MORGAN STANLEY AND CO.INTERNATIONAL PLC | | | | |
| | | 50 North Canal Road, 306-00, Singapore 059304 | CS2385 | 2.182.500.000 | 1,091% |
| 23 | Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd | | | | |
| | | EBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO | CS9483 | 4.000.000 | 0,002% |
| 24 | NEW-S SECURITIES CO., LTD. | | | | |
| | | | | | |
| | | TỔNG CỘNG | | 17.922.900.000 | 8,996% |

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

7. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Trong năm 2014, Công ty không thực hiện mua bán, giao dịch cổ phiếu Quỹ.

8. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: không



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 đã ghi nhận sự nỗ lực của Công ty với kết quả kinh doanh đạt được như sau:

Doanh thu thực hiện là 211,02 tỷ đồng tương đương 132% so với kế hoạch (211,02 tỷ/160 tỷ), đạt 111% so với năm 2013 (211,02 tỷ /189,66 tỷ),

Lợi nhuận trước thuế đạt 50,4 tỷ đồng tương đương 202% so với kế hoạch (50,4 tỷ/25 tỷ), đạt 105% so với năm 2012 (50,4 tỷ/47,83 tỷ)

Lợi nhuận sau thuế đạt 43,4 tỷ đồng.

1.2. Thực hiện năm 2014:

1.2.1. Công tác xây dựng cơ bản

Trong năm 2014, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng thuộc dự án Khu công nghiệp Long Thành và Khu dân cư Tam An 1

- Đối với KCN Long Thành: Đền bù giải tỏa đạt 99,6%, hoàn thiện hệ thống hạ tầng đạt 95%.

- KDC Tam An I : Đền bù giải tỏa đạt 91%, hoàn thiện hệ thống hạ tầng đạt 75%.

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

1.2.2. Công tác quản lý môi trường

Trong năm 2014, Công ty đã thực hiện:

- Vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long Thành đúng quy trình đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải phát sinh trong KCN. Chất lượng nước thải sau xử lý ổn định và các thông số nước thải sau xử lý luôn đạt quy chuẩn theo quy định.

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

- Thực hiện đầy đủ công tác giám sát môi trường định kỳ toàn KCN và các dự án khác của Công ty theo quy định tại các thủ tục môi trường đã được cơ quan chức năng phê duyệt. Đồng thời tăng cường tuần tra, kiểm tra việc xả thải của các doanh nghiệp trong KCN, kịp thời phát hiện, xử lý một số trường hợp vi phạm không để ảnh hưởng đến môi trường và khu dân cư xung quanh.

- Đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng NMXLNTTT giai đoạn 3 sau khi được Tổng cục Môi trường xác nhận việc thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường dự án “Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Long Thành” và đang tiến hành xin cấp phép xả nước thải vào nguồn nước của nhà máy XLNTTT KCN Long Thành với lưu lượng 15.000m³/ngày đêm để nâng công suất xử lý của nhà máy đáp ứng nhu cầu của các khách hàng trong KCN.

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

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

Trong khoảng thời gian từ năm 2006 đến năm 2014, Công ty đã cử 10 CB.CNV tham gia lớp học MBA do trường AIT Thái Lan tổ chức với kết quả đã có 09 CB.CNV hoàn thành khóa học, nhận bằng Thạc sĩ và 01 CB.CNV đang chuẩn bị bảo vệ luận văn Thạc sĩ với dự kiến sẽ kết thúc khóa học vào năm 2015. Ngoài ra, Công ty đã cử nhân viên tham dự một số khóa đào tạo như: Nghiệp vụ đấu thầu, Hướng dẫn văn bản về thủ tục hồ sơ đoàn ra, đoàn vào năm 2014, Các sai phạm về kinh tế và hình sự trong quản lý (thanh quyết toán) hóa đơn, đặc biệt là chính sách hóa đơn mới năm 2014 tại các Doanh nghiệp ... với tổng chi phí đã thực hiện năm 2014 là **39.900.000** đồng. Các khóa học đã tạo điều kiện cho CBCNV Công ty nâng cao kiến thức chuyên môn và phát huy tốt hơn năng lực của bản thân trong công việc.

1.2.4. Các hoạt động xã hội của Công ty trong năm 2014

Trong năm 2014, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty đã đóng hỗ trợ với tổng số tiền là 519.400.000 đồng các hoạt động xã hội, từ thiện và đền ơn đáp nghĩa như: ủng hộ quỹ nạn nhân chất độc da cam/dioxin, tặng quà tết cho đồng bào nghèo, ủng hộ góp phần xây dựng nông thôn mới, hỗ trợ học bổng cho sinh viên, hỗ trợ bệnh nhân bệnh ung thư,...

Bên cạnh đó, Công ty cũng luôn hưởng ứng tích cực Chương trình “Vạn tâm lòng vàng” đóng góp xây dựng nhà tình thương tại huyện Xuân Hòa và huyện Tân Phú tỉnh Đồng Nai.

2. TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ:

| STT | Chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2014 | Năm 2013 |
|-----|---|-----|----------|----------|
| 1 | Cơ cấu tài sản | | | |
| | - Tài sản ngắn hạn / Tổng Tài sản | % | 40,15 | 35,15 |
| | - Tài sản dài hạn / Tổng tài sản | | 59,85 | 64,85 |
| 2 | Cơ cấu nguồn vốn | | | |
| | - Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn | % | 62,69 | 58,84 |
| | - Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn | | 37,31 | 41,16 |
| 3 | Khả năng thanh toán | | | |
| | - Khả năng thanh toán hiện hành | Lần | 1,60 | 1,70 |
| | - Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn | | 6,20 | 5,18 |
| | - Khả năng thanh toán nhanh | | 4,44 | 3,48 |
| 4 | Tỷ suất sinh lời | | | |
| | Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu | | | |
| | - Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Doanh thu thuần | % | 28,12 | 31,21 |
| | - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần | | 24,21 | 25,73 |
| | Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản | % | | |
| | - Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Tổng tài sản | | 4,08 | 4,18 |
| | - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản | | 3,52 | 3,45 |
| | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu | % | 9,42 | 8,38 |

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI:

3.1. Kế hoạch phát triển:

Trong năm 2015, Công ty sẽ nỗ lực đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê đất công nghiệp, nhà xưởng, và công tác bán hàng bất động sản dân dụng nhằm đảm bảo đạt kế hoạch đề ra.

Công ty đã đặt ra kế hoạch năm 2015 như sau:

| STT | Nội dung | Giá trị (tỷ đồng) |
|-----|------------------------------|-------------------|
| 1 | Tổng Doanh thu | 175 |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 27,5 |
| 3 | Chi phí xây dựng cơ bản | 105 |
| 4 | Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến | 12% |

3.2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2015:

3.2.1. Kinh doanh KCN và KDC:

- Kinh doanh KCN:

Tiếp tục khai thác KCN Long Thành theo đúng tiến độ đề ra. Trong năm 2015, Công ty sẽ tiếp thị cho thuê 5 ha, đồng thời tiếp thị cho thuê 5 nhà xưởng.

Kinh doanh KDC:

- Khu dân cư Tam An: Triển khai bán 55 nền đất liên kế, biệt thự và 9 căn nhà liên kế, cho thuê 3 căn nhà liên kế.

3.2.2. Công tác xây dựng hạ tầng: Trong năm 2014, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB năm 2015 khoảng 105 tỷ đồng.

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

- Dự án Khu dân cư 03ha.
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha)
- Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai (195ha)
- Dự án thuê đất xây dựng nhà xưởng cho thuê (50ha) tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu
- Các dự án khác:

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

- Tiếp tục xem xét thuê lại đất công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại các KCN đã thành lập với mức giá thuê thấp để gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê. Đồng thời xem xét đầu tư thuê đất công nghiệp chưa có hạ tầng tại các KCN để triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng đưa vào kinh doanh.

- Công ty Sonadezi Long Thành tham gia vào KCN Châu Đức với tư cách là cổ đông sáng lập. Số lượng cổ phần SZC hiện đang được Công ty nắm giữ là 10.080.000 cổ phần chiếm 14,4% Vốn điều lệ. Việc gia tăng nắm giữ cổ phần của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC) là chiến lược hợp lý để hướng tới quản lý, kiểm soát dự án này.

3.2.4. Giải pháp thực hiện

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

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



4

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

1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2014.

Trong năm 2014, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

- Doanh thu thực hiện đạt 211,02 tỷ đồng tương đương 132 % so với kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế đạt 50,4 tỷ đồng tương đương 202% so với kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế đạt 43,4 tỷ đồng.

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

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

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

3. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2015.

3.1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2015 như sau:

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

Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2015 Hội đồng Quản trị sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

Trong giai đoạn năm 2015-2020, Công ty tiếp tục tập trung triển khai hoàn thiện các dự án hiện có và triển khai các dự án mới:

- Dự án Khu dân cư 03ha.
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha)
- Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai (195ha)
- Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức (50ha).
- Các dự án khác: Trong những năm tới, HĐQT Công ty cũng định hướng tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.



5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| STT | Họ và Tên | Chức vụ | Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL | |
|-----|----------------------|------------------------------|---------------------------|-----------|
| | | | 27/3/2013 | 20/3/2015 |
| 1 | Phan Đình Thám | Chủ tịch HĐQT | 28,426% | 28,426% |
| 2 | Nguyễn Thị Thu Hương | Phó CT HĐQT | 5,661% | 5,661% |
| 3 | Nguyễn Văn Tuấn | Thành viên HĐQT, kiêm TGD | 10,205% | 10,205% |
| 4 | Phạm Quốc Chí | Thành viên HĐQT | 0,632% | 0,625% |
| 5 | Lê Thị Bích Loan | Thành viên HĐQT | 0% | 0% |
| 6 | Huỳnh Hoàng Oanh | Thành viên HĐQT, P.TGD | 10,014% | 10,014% |
| 7 | Phạm Anh Tuấn | Thành viên HĐQT, P.TGD | 0,106% | 0,106% |

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị của công ty gồm 7 thành viên trong đó có 3 thành viên tham gia công tác điều hành công ty và 2 thành viên HĐQT độc lập

Trong năm 2014, Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

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

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

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.
- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án xây dựng trạm kinh doanh xăng dầu, xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 nâng công suất nhà máy xử lý nước thải từ 10.000 m³/ngày đêm lên 15.000 m³/ngày đêm, dự án Khu dân cư 3ha, dự án Cụm công nghiệp Long Phước, dự án khu dân cư và Khu du lịch dọc sông Đồng Nai.
- Chỉ đạo thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2013 bằng tiền mặt với tỷ lệ 14%/mệnh giá (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 1.400 đồng) cho cổ đông.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014.
- Thành lập chi nhánh của Dự án Trạm xăng dầu Sonadezi Long Thành
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014.
- Thực hiện kiểm toán quyết toán chi phí xây dựng cơ bản.

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2015.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015.

1.2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2014.

Trong năm 2014, HĐQT Công ty đã phân đầu hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

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

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

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

1.2.3. Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty năm 2015.

Trong năm 2015, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

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

| STT | Họ và Tên | Chức vụ |
|-----|-------------------------|-------------------|
| 1 | Ông Phan Đình Thám | Chủ tịch HĐQT |
| 2 | Bà Nguyễn Thị Thu Hương | Phó Chủ tịch HĐQT |
| 3 | Bà Lê Thị Bích Loan | Thành viên HĐQT |
| 4 | Bà Huỳnh Hoàng Oanh | Thành viên HĐQT |

2. BAN KIỂM SOÁT

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

| STT | Họ và Tên | Chức vụ | Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL | |
|-----|--------------------|--------------------------|---------------------------|------------|
| | | | 27/03/2013 | 20/03/2015 |
| 1 | Lê Thị Lệ Hằng | Trưởng Ban kiểm soát | 3,000% | 3,000% |
| 2 | Lưu Thị Thúy Vân | Thành viên Ban kiểm soát | 0% | 0% |
| 3 | Nguyễn Thị Thu Vân | Thành viên Ban kiểm soát | 0% | 0% |

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.
- Trong năm 2014, Ban Kiểm soát đã tiến hành công tác kiểm tra trực tiếp tình hình hoạt động của Công ty và đã có những ý kiến đóng góp cho công tác quản lý điều hành hoạt động của Công ty.
- Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

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

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

Tổng thù lao và khen thưởng của HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2014: **408.000.000 đồng**. Trong đó:

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

(ĐVT: đồng)

| Stt | Họ & tên | Chức vụ | Thu nhập năm 2014 | Ghi chú |
|-----|---------------------|---------------------|-------------------|---------|
| 1 | Ông Nguyễn Văn Tuấn | UV HĐQT TGD | 549.915.000 | |
| 2 | Ông Phạm Anh Tuấn | UV HĐQT, Phó TGD | 478.675.000 | |
| 3 | Bà Huỳnh Hoàng Oanh | UV HĐQT, Phó TGD | 479.175.000 | |

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

| Stt | Tên | Quan hệ với công ty | Nội dung giao dịch | Số lượng CP giao dịch | Ghi chú |
|-----|------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---|
| 1 | Ông Phan Đình Thám | Chủ tịch HĐQT | Bán cổ phần | 25.000 | Kết quả giao dịch: 0CP |
| 2 | Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai | Cổ đông nội bộ | Bán cổ phần nội bộ | 1.265.400 | Kết quả giao dịch: 0CP |
| 3 | Ông Phạm Quốc Chí | TV.HĐQT | Bán cổ phần | 1.410 | Còn lại: 125.000 CP |
| 4 | Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai | Cổ đông lớn | Bán cổ phần | 1.265.400 | Kết quả giao dịch: 361.400 CP. Còn lại: 904.000CP |

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

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

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

Trong năm 2014, đã tập trung nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản trị Công ty, bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành, Điều lệ, và thực tiễn hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển của Công ty.



6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014*Đơn vị tính:*
VND

| TÀI SẢN | Mã số | Th. minh | Cuối năm | Đầu năm |
|---|--------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 495,651,130,840 | 401,909,061,384 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 203,577,286,813 | 120,248,844,751 |
| 1. Tiền | 111 | | 17,077,286,813 | 18,248,844,751 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 186,500,000,000 | 102,000,000,000 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 152,000,000,000 | 149,500,000,000 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | 5.2 | 152,000,000,000 | 149,500,000,000 |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 129 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | 5.3 | 49,879,954,370 | 38,642,339,159 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 23,496,949,133 | 23,586,219,895 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 18,807,601,921 | 4,476,463,004 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Các khoản phải thu khác | 135 | | 10,041,615,470 | 12,063,714,928 |
| 6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 139 | | (2,466,212,154) | (1,484,058,668) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 5.4 | 81,606,701,837 | 85,159,102,651 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 81,606,701,837 | 85,159,102,651 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 8,587,187,820 | 8,358,774,823 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.5 | 1,602,378,328 | 580,744,332 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 6,314,774,011 | 7,060,096,730 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | | 613,035,481 | 607,910,761 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 57,000,000 | 110,023,000 |

| TÀI SẢN | Mã số | Th. minh | Cuối năm | Đầu năm |
|---|------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 738,787,383,434 | 741,359,349,976 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | 5.6 | 11,601,000,000 | 15,806,000,000 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | 11,601,000,000 | 15,806,000,000 |
| 2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc | 212 | | - | - |
| 3. Phải thu dài hạn nội bộ | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu dài hạn khác | 218 | | - | - |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 188,802,527,200 | 193,680,965,937 |
| 1. TSCĐ hữu hình | 221 | 5.7 | 185,667,579,722 | 180,886,737,763 |
| + Nguyên giá | 222 | | 389,325,238,625 | 358,570,901,086 |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (203,657,658,903) | (177,684,163,323) |
| 2. TSCĐ thuê tài chính | 224 | | - | - |
| + Nguyên giá | 225 | | - | - |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | - | - |
| 3. TSCĐ vô hình | 227 | 5.8 | 68,792,000 | 116,724,729 |
| + Nguyên giá | 228 | | 837,631,229 | 837,631,229 |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (768,839,229) | (720,906,500) |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | 5.9 | 3,066,155,478 | 12,677,503,445 |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | 5.10 | 142,447,968,713 | 131,208,038,617 |
| + Nguyên giá | 241 | | 231,032,943,713 | 197,295,999,617 |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | (88,584,975,000) | (66,087,961,000) |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5.11 | 190,836,400,000 | 190,836,400,000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 24,500,000,000 | 24,500,000,000 |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | | 166,336,400,000 | 166,336,400,000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259 | | - | - |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | 5.12 | 205,099,487,521 | 209,827,945,422 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 205,099,487,521 | 209,827,945,422 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1,234,438,514,274 | 1,143,268,411,360 |

| NGUỒN VỐN | | Mã số | Th. minh | Cuối năm | Đầu năm |
|---|--|------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | | 300 | | 773,920,088,072 | 672,691,273,029 |
| I. Nợ ngắn hạn | | 310 | | 79,998,345,818 | 77,562,167,830 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | | 311 | 5.13 | 2,850,000,000 | - |
| 2. Phải trả người bán | | 312 | 5.14 | 15,075,691,563 | 39,008,277,486 |
| 3. Người mua trả tiền trước | | 313 | 5.14 | 22,345,050,000 | 108,275,859 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | | 314 | 5.15 | 169,566,880 | 117,976,614 |
| 5. Phải trả người lao động | | 315 | 5.16 | 3,163,734,791 | 1,844,429,410 |
| 6. Chi phí phải trả | | 316 | | 828,829,581 | 911,067,360 |
| 7. Phải trả nội bộ | | 317 | | - | - |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | 318 | | - | - |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | | 319 | 5.17 | 28,734,098,547 | 30,828,367,375 |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | 320 | | - | - |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 323 | 5.18 | 6,831,374,456 | 4,743,773,726 |
| II. Nợ dài hạn | | 330 | | 693,921,742,254 | 595,129,105,199 |
| 1. Phải trả dài hạn người bán | | 331 | | - | - |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ | | 332 | | - | - |
| 3. Phải trả dài hạn khác | | 333 | 5.19 | 134,165,964,627 | 127,795,188,828 |
| 4. Vay và nợ dài hạn | | 334 | 5.20 | 7,950,000,000 | 9,500,000,000 |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | 335 | | - | - |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | | 336 | | - | - |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn | | 337 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện | | 338 | 5.21 | 551,805,777,627 | 457,833,916,371 |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | | 339 | | - | - |
| B.VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 400 | | 460,518,426,202 | 470,577,138,331 |
| I. Vốn chủ sở hữu | | 410 | 5.22 | 460,518,426,202 | 470,577,138,331 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | 411 | | 200,000,000,000 | 200,000,000,000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 412 | | 4,000,619,235 | 4,000,619,235 |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | | 413 | | - | - |
| 4. Cổ phiếu quỹ | | 414 | | (22,812,874,949) | (22,812,874,949) |
| 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | 416 | | - | - |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển | | 417 | | 55,622,258,635 | 52,861,919,655 |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính | | 418 | | 22,652,523,207 | 21,075,186,647 |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 419 | | - | - |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 420 | | 201,055,900,074 | 215,452,287,743 |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB | | 421 | | - | - |
| 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí, quỹ khác | | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | | 432 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | | 433 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 440 | | 1,234,438,514,274 | 1,143,268,411,360 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

| Chỉ tiêu | Th. minh | Cuối năm | Đầu năm |
|--|----------|----------|-----------|
| 1. Tài sản thuê ngoài | | - | - |
| 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công | | - | - |
| 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược | | - | - |
| 4. Nợ khó đòi đã xử lý | | - | - |
| 5. Ngoại tệ các loại | | - | - |
| + USD | | 210.97 | 31,285.51 |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án | | - | - |

Long Thành, ngày 02 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đã ký

Đã ký

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

PHAN THÙY ĐOAN

NGUYỄN VĂN TUẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Th. minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|----------|--------------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 180,113,683,260 | 157,822,677,885 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 813,545,455 | 4,579,395,906 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 6.1 | 179,300,137,805 | 153,243,281,979 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 137,931,552,242 | 118,466,666,184 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 41,368,585,563 | 34,776,615,795 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 30,584,054,145 | 34,414,583,297 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 1,103,759,941 | 600,013,020 |
| <i>trong đó, chi phí lãi vay</i> | 23 | | <i>701,550,000</i> | - |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | 6.5 | 1,280,332,190 | 1,715,376,904 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 6.6 | 19,874,381,596 | 19,265,301,142 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 49,694,165,981 | 47,610,508,026 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 6.7 | 1,137,758,517 | 2,005,762,073 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 6.8 | 420,439,919 | 1,784,620,014 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 717,318,598 | 221,142,059 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 50,411,484,579 | 47,831,650,085 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.9 | 7,008,230,074 | 8,398,236,077 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 43,403,254,505 | 39,433,414,008 |
| 18. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phần | 70 | | 2,386 | 2,168 |

Long Thành, ngày 02 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

KÊ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đã ký

Đã ký

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC
TRANG

PHAN THÙY ĐOAN

NGUYỄN VĂN TUẤN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Th. minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|----------|-------------------------|-------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | - | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 50,411,484,579 | 47,831,650,085 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 38,150,460,729 | 34,601,898,760 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 982,153,486 | 1,419,479,645 |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | | - | - |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (30,116,289,242) | (34,299,771,592) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 701,550,000 | |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | 60,129,359,552 | 49,553,256,898 |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (5,486,209,263) | (592,535,985) |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 3,552,400,814 | 5,953,442,703 |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 95,727,015,240 | 41,574,976,063 |
| Tăng giảm chi phí trả trước | 12 | | 6,002,389,837 | (84,240,321,921) |
| Tiền lãi vay đã trả | 13 | | (659,550,000) | - |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | | (6,991,521,827) | (9,920,188,533) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 15 | | 16,876,146,460 | 3,152,093,125 |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 16 | | (27,210,515,035) | (5,679,647,160) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 141,939,515,778 | (198,924,810) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (62,700,212,180) | (86,691,007,204) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 13,909,091 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác | 23 | | (233,500,000,000) | (139,500,000,000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 231,000,000,000 | 193,000,000,000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | (30,800,000,000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 30,763,398,464 | 30,752,252,501 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (34,436,813,716) | (33,224,845,612) |

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | | | |
|--|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | - | - |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | - | - |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 4,000,000,000 | 10,000,000,000 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (2,700,000,000) | (500,000,000) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (25,474,260,000) | (32,742,240,000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (24,174,260,000) | (23,242,240,000) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40) | 50 | 83,328,442,062 | (56,666,010,422) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 120,248,844,751 | 176,914,855,173 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61) | 70 | 203,577,286,813 | 120,248,844,751 |

Long Thành, ngày 02 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đã ký

Đã ký

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

PHAN THÙY ĐOAN

NGUYỄN VĂN TUẤN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 11 tháng 10 năm 2014.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 12 là 200.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 108 nhân viên (31 tháng 12 năm 2013 là 107 nhân viên).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị.
- Xây dựng nhà các loại.
- Phá dỡ.
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng.
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Xây dựng công trình công ích.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại.
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

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

2.1. Năm tài chính

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

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là nhật ký sổ cái.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu

khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính..

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

4.5 Hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí xây dựng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

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

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là chi phí liên quan về kinh doanh nhà trong khu dân cư, cho thuê mặt bằng, cho thuê đất, nhà xưởng trong khu công nghiệp. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

- **Phương pháp khấu hao**

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

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

| | Năm 2014 |
|----------------------------------|-----------------|
| + Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 – 25 năm |
| + Máy móc thiết bị | 03 – 12 năm |
| + Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 – 07 năm |
| + Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 04 năm |
| + Tài sản cố định khác | 04 năm |

4.8 Tài sản cố định vô hình

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

Phần mềm máy vi tính

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

+ Phần mềm máy vi tính 04 năm

4.9 Chi phí xây dựng dở dang

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

4.10 Bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc 07 - 15 năm

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

4.11 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

4.12 Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

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

4.13 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

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

4.14 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

4.15 Lãi trên cổ phiếu

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

4.16 Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Ưu đãi, miễn giảm thuế

- Đối với thu nhập từ đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo. Năm 2004 là năm đầu tiên Công ty kinh doanh có lãi.
- Đối với hoạt động xử lý nước thải: Đến hết năm 2006, Công ty đã hết thời gian miễn thuế theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, giảm 50% trong 9 năm kể từ năm 2007 theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.

- Thuế giá trị gia tăng

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

| | |
|---------------------------|-----|
| + Dịch vụ cung cấp nước | 5% |
| + Dịch vụ xử lý nước thải | 10% |
| + Dịch vụ cho thuê | 10% |

+ Các dịch vụ khác 10%

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

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

4.17 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết.

Công nợ tài chính

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

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.18 Các bên liên quan

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

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | VND | |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Tiền mặt | 11.568.465 | 28.470.768 |
| Tiền gửi ngân hàng | 17.065.718.348 | 18.220.373.983 |
| Các khoản tương đương tiền | 186.500.000.000 | 102.000.000.000 |
| Tổng cộng | 203.577.286.813 | 120.248.844.751 |

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

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

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

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

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

| | VND | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải thu khách hàng | 23.496.949.133 | 23.586.219.895 |
| Trả trước cho người bán | 18.807.601.921 | 4.476.463.004 |
| Các khoản phải thu khác | 10.041.615.470 | 12.063.714.928 |
| Cộng các khoản phải thu ngắn hạn | 52.346.166.524 | 40.126.397.827 |
| Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | (2.466.212.154) | (1.484.058.668) |
| Giá trị thuần của các khoản phải thu | 49.879.954.370 | 38.642.339.159 |

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

Các khoản phải thu khách hàng được chi tiết như sau:

| | VND | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải thu tiền cho thuê đất thô | 164.874.106 | 127.904.070 |
| Phải thu tiền phí quản lý | 1.914.531.582 | 1.356.633.663 |
| Phải thu tiền cho thuê nhà xưởng | 1.389.127.671 | 2.808.303.248 |
| Phải thu tiền nước | 1.405.328.455 | 1.424.591.285 |
| Phải thu phí xử lý nước thải | 295.944.499 | 1.093.902.969 |
| Phải thu tiền kinh doanh nhà, đất nền | 18.327.142.820 | 16.774.884.660 |
| Cộng | 23.496.949.133 | 23.586.219.895 |

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

| | VND | |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi | 3.024.247.558 | 4.143.979.308 |
| Cộng | 3.024.247.558 | 4.143.979.308 |

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

| | VND | |
|-----------------------------|-----------------------|----------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi | 14.783.352.353 | - |
| Cộng | 14.783.352.353 | - |

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

| | VND | |
|--|---------------|---------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải thu về tiền lãi ngân hàng dự thu | 4.927.946.000 | 6.006.416.000 |
| - Trong đó, khoản tiền lãi dự thu của Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai – xem thêm mục 8. | 391.667.000 | 420.000.000 |
| Phải thu về lãi cổ tức . | - | 375.000.000 |

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Trong đó: | | |
| - Cổ tức dự thu của CTCP Dịch Vụ Sonadezi – xem thêm mục 8. | - | 375.000.000 |
| Phải thu về thuế TNDN tạm nộp | 137.174.013 | 159.006.980 |
| Khác | 4.976.495.457 | 5.523.291.948 |
| Cộng | 10.041.615.470 | 12.063.714.928 |

Hàng tồn kho

| | VND | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Công cụ, dụng cụ | 37.835.000 | 82.725.000 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 81.568.866.837 | 81.179.549.394 |
| Thành phẩm | - | 3.896.828.257 |
| Cộng giá gốc hàng tồn kho | 81.606.701.837 | 85.159.102.651 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | - |
| Giá trị thuần có thể thực hiện | 81.606.701.837 | 85.159.102.651 |

5.4. Chi phí trả trước ngắn hạn

| | VND | |
|---|----------------------|--------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 31.281.011 | 54.323.545 |
| Chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành | - | 108.069.990 |
| Chi phí quản lý | 279.154.657 | 115.200.000 |
| Chi phí kinh doanh nhà | 303.150.797 | 303.150.797 |
| Chi phí kinh doanh nhà xưởng KCN Long Thành | 140.213.163 | - |
| Chi phí dự án KCN Châu Đức | 848.578.700 | - |
| Tổng cộng | 1.602.378.328 | 580.744.332 |

5.5. Các khoản phải thu dài hạn

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

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

ĐVT: đồng

| Khoản mục | Nhà cửa | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 344.211.603.852 | 9.190.996.749 | 2.494.304.546 | 2.370.286.890 | 303.709.049 | 358.570.901.086 |
| Mua trong năm | - | 1.552.118.569 | - | 186.292.000 | - | 1.738.410.569 |
| Đầu tư XD CB hoàn thành | 29.015.926.970 | - | - | - | - | 29.015.926.970 |
| Số dư cuối năm | 373.227.530.822 | 10.743.115.318 | 2.494.304.546 | 2.556.578.890 | 303.709.049 | 389.325.238.625 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 169.446.393.523 | 4.101.401.377 | 2.188.910.001 | 1.643.749.373 | 303.709.049 | 177.684.163.323 |
| Khấu hao trong năm | 24.652.424.580 | 995.883.000 | 101.800.000 | 223.388.000 | - | 25.973.495.580 |
| Số dư cuối năm | 194.098.818.103 | 5.097.284.377 | 2.290.710.001 | 1.867.137.373 | 303.709.049 | 203.657.658.903 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 174.765.210.329 | 5.089.595.372 | 305.394.545 | 726.537.517 | - | 180.886.737.763 |
| Tại ngày cuối năm | 179.128.712.719 | 5.645.830.941 | 203.594.545 | 689.441.517 | - | 185.667.579.722 |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 19.455.374.894 đồng.

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Phần mềm máy vi tính |
|-------------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | |
| Số dư đầu năm | 837.631.229 |
| Số dư cuối năm | 837.631.229 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Số dư đầu năm | 720.906.500 |
| Khấu hao trong năm | 47.932.729 |
| Số dư cuối năm | 768.839.229 |
| Giá trị còn lại | |
| Tại ngày đầu năm | 116.724.729 |
| Tại ngày cuối năm | 68.792.000 |

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | VND | |
|---|----------------------|-----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Hạng mục xây dựng KCN Long Thành | 401.948.729 | 11.463.413.945 |
| Hạng mục xây dựng khu tái định cư Tam An – Bò Sữa | 92.640.058 | - |
| Hạng mục xây dựng khu dân cư | 1.202.543.636 | 390.907.272 |
| Hạng mục xây dựng nhà xưởng cho thuê | 684.518.241 | 182.596.098 |
| Công trình trạm xăng KCNLT | - | 9.690.000 |
| Hạng mục KCN Long Phước | 31.680.278 | 8.238.750 |
| Hạng mục khu du lịch sinh thái Tam An | 622.657.380 | 622.657.380 |
| Hạng mục dự án 3 hecta An Phước | 30.167.156 | - |
| Tổng cộng | 3.066.155.478 | 12.677.503.445 |

5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| | | VND |
|-------------------------------|--|------------------------|
| Khoản mục | | Tổng cộng |
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu năm | | 197.295.999.617 |
| Tăng trong năm | | 41.607.050.312 |
| Bán nhà xưởng | | (7.870.106.216) |
| Số dư cuối năm | | 231.032.943.713 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư đầu năm | | 66.087.961.000 |
| Tăng trong năm | | 26.769.403.000 |
| Giảm trong năm | | (4.272.389.000) |
| Số dư cuối năm | | 88.584.975.000 |
| Giá trị còn lại | | |
| Tại ngày đầu năm | | 131.208.038.617 |
| Tại ngày cuối năm | | 142.447.968.713 |

5.10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 24.500.000.000 | 24.500.000.000 |
| Đầu tư dài hạn khác | 166.336.400.000 | 166.336.400.000 |
| Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn | 190.836.400.000 | 190.836.400.000 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | - | - |
| Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn | 190.836.400.000 | 190.836.400.000 |

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

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

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

| | Cuối năm | | Đầu năm | | VND |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-----|
| | Số lượng | Giá trị | Số lượng | Giá trị | |
| Cổ phiếu Công ty CP dịch vụ Sonadezi | 250.000 | 2.500.000.000 | 250.000 | 2.500.000.000 | |
| Cổ phiếu Công ty CP Sonadezi Châu Đức | 10.080.000 | 100.800.000.000 | 10.080.000 | 100.800.000.000 | |
| Cổ phiếu Công ty CP Sonadezi Long Bình | 2.521.456 | 63.036.400.000 | 2.521.456 | 63.036.400.000 | |
| Cộng | 12.851.456 | 166.336.400.000 | 12.851.456 | 166.336.400.000 | |

5.11. Chi phí trả trước dài hạn

| | Cuối năm | | Đầu năm | | VND |
|--|------------------------|--|---------|------------------------|-----|
| | | | | | |
| Chi phí trả trước kinh doanh nhà | - | | | 404.093.619 | |
| Chi phí trả trước kinh doanh đất | 15.800.626.702 | | | 15.693.439.123 | |
| Chi phí trả trước đền bù đất | 17.554.538.539 | | | 18.004.654.539 | |
| Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng | 1.022.898.009 | | | 287.069.107 | |
| Dự án cây xăng đầu công | - | | | 1.548.138 | |
| Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức | 169.480.111.140 | | | 174.192.046.840 | |
| Dự án Long Phước | - | | | 23.441.528 | |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 1.241.313.131 | | | 1.221.652.528 | |
| Tổng cộng | 205.099.487.521 | | | 209.827.945.422 | |

5.12. Vay và nợ ngắn hạn

Là khoản vay dài hạn đến hạn trả.

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

| | Cuối năm | | Đầu năm | | VND |
|--------------------------|-----------------------|--|---------|-----------------------|-----|
| | | | | | |
| Phải trả người bán | 15.075.691.563 | | | 39.008.277.486 | |
| Người mua trả tiền trước | 22.345.050.000 | | | 108.275.859 | |
| Tổng cộng | 37.420.741.563 | | | 39.116.553.345 | |

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

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

| | VND | |
|---|----------------------|-----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Công ty CP Sonadezi An Bình | 4.617.390.961 | 1.102.493.508 |
| Công ty CP dịch vụ Sonadezi | 160.962.950 | 3.590.079.025 |
| Công ty CP Sonadezi Châu Đức | - | 11.000.000.000 |
| Công ty CP thi công xây dựng công trình giao thông Đồng Nai | 740.766.821 | 11.151.597.373 |
| Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai | 494.016.000 | - |
| Công ty CP đầu tư và xây dựng vật liệu Đồng Nai | - | 3.000.000.000 |
| Tổng cộng | 6.013.136.732 | 29.844.169.906 |

5.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Là thuế thu nhập cá nhân còn phải nộp.

5.15. Phải trả người lao động

Là khoản lương tháng 12 và thưởng năm 2014 còn phải trả cho người lao động.

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

| | VND | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Kinh phí công đoàn | 37.969.470 | - |
| Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp | - | 14.622.728 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 26.946.198.175 | 26.910.782.577 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 716.929.213 | 2.182.842.708 |
| Cổ tức phải trả | 78.995.000 | 85.995.000 |
| Chi phí đền bù đất còn phải trả | 192.880.000 | 78.000.000 |
| Phải trả ký quỹ bảo lãnh | 761.126.689 | 1.538.409.362 |
| Các khoản phải trả phải nộp khác | - | 17.715.000 |
| Tổng cộng | 28.734.098.547 | 30.828.367.375 |

5.17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | VND | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số dư đầu năm | 4.743.773.726 | 3.631.938.542 |
| Trích lập trong năm | 9.069.685.221 | 5.941.388.466 |
| Sử dụng trong năm | (6.982.084.491) | (4.829.553.282) |
| Số dư cuối năm | 6.831.374.456 | 4.743.773.726 |

5.18. Phải trả dài hạn khác

| | VND | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Chi phí đầu tư cho kinh doanh đất (*) | 116.547.884.822 | 112.491.835.513 |
| Nhận ký quỹ cho thuê nhà | - | 273.600.000 |
| Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng | 17.618.079.805 | 15.029.753.315 |
| Tổng cộng | 134.165.964.627 | 127.795.188.828 |

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

5.19. Vay và nợ dài hạn

Đây là khoản vay của Quỹ Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam theo hợp đồng vay số 01-13/TDĐT-QMT/LT ngày 31 tháng 5 năm 2013 với hạn mức là 14.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng bảo lãnh của ngân hàng và chịu lãi suất cố định là 5,4%/năm trong suốt thời gian vay.

5.20. Doanh thu chưa thực hiện

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng chưa thực hiện | 524.554.574.722 | 429.932.414.256 |
| Doanh thu tiền sử dụng đất chưa thực hiện | 25.296.054.105 | 25.894.239.715 |
| Doanh thu phí quản lý chưa thực hiện | 1.955.148.800 | 2.007.262.400 |
| Tổng cộng | 551.805.777.627 | 457.833.916.371 |

5.21. Vốn chủ sở hữu

5.21.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

ĐVT: đồng

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|---|---------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 200.000.000.000 | 4.000.619.235 | (22.812.874.949) | 46.006.471.425 | 18.955.375.902 | 267.466.317.711 | 513.615.909.324 |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | - | 39.433.414.008 | 39.433.414.008 |
| Trích lập quỹ thuộc vốn chủ sở hữu | - | - | - | 6.855.448.230 | 2.285.149.410 | (9.140.597.640) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | - | (5.941.388.466) | (5.941.388.466) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | (32.743.620.000) | (32.743.620.000) |
| Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước. | - | - | - | - | - | (43.621.837.870) | (43.621.837.870) |
| Giảm khác | - | - | - | - | (165.338.665) | - | (165.338.665) |
| Số dư đầu năm nay | 200.000.000.000 | 4.000.619.235 | (22.812.874.949) | 52.861.919.655 | 21.075.186.647 | 215.452.287.743 | 470.577.138.331 |
| Tăng vốn năm nay | - | - | - | - | - | - | - |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | 43.403.254.505 | 43.403.254.505 |
| Trích lập quỹ thuộc vốn chủ sở hữu | - | - | - | 2.760.338.980 | 1.577.336.560 | (4.337.675.540) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | - | (9.069.685.221) | (9.069.685.221) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | (25.467.260.000) | (25.467.260.000) |
| Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước. | - | - | - | - | - | (18.925.021.413) | (18.925.021.413) |
| Số dư cuối năm nay | 200.000.000.000 | 4.000.619.235 | (22.812.874.949) | 55.622.258.635 | 22.652.523.207 | 201.055.900.074 | 460.518.426.202 |

5.21.2. Cổ phần

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-------------|-------------|
| ▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành | 20.000.000 | 20.000.000 |
| ▪ Số lượng cổ phần đã bán ra | 20.000.000 | 20.000.000 |
| ▪ Số lượng cổ phần được mua lại | (1.809.100) | (1.809.100) |
| ▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành | 18.190.900 | 18.190.900 |
| ▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần | | |

5.21.3. Lãi cơ bản trên cổ phần

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------|----------------|
| Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty | 43.403.254.505 | 39.433.414.008 |
| Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm | 18.190.900 | 18.190.900 |
| Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS) | 2.386 | 2.168 |

5.21.4. Phân phối lợi nhuận

| | Năm nay | Năm trước |
|---|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm | 215.452.287.743 | 267.466.317.711 |
| Lợi nhuận sau thuế trong năm | 43.403.254.505 | 39.433.414.008 |
| Trích lập Quỹ đầu tư phát triển | (2.760.338.980) | (6.855.448.230) |
| Trích lập Quỹ dự phòng tài chính | (1.577.336.560) | (2.285.149.410) |
| Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi | (9.069.685.221) | (5.941.388.466) |
| Chia cổ tức | (25.467.260.000) | (32.743.620.000) |
| Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước. | (18.925.021.413) | (43.621.837.870) |
| Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm | 201.055.900.074 | 215.452.287.743 |

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm nay | Năm trước |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý | 44.266.462.322 | 41.161.315.755 |
| Doanh thu kinh doanh nhà đất | 9.724.787.161 | 18.266.742.213 |
| Doanh thu kinh doanh nước | 47.274.274.800 | 36.037.977.300 |
| Doanh thu xử lý nước thải | 30.448.173.109 | 27.726.373.939 |
| Doanh thu cho thuê nhà xưởng | 40.315.985.868 | 34.588.268.678 |

| | | |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán nhà xưởng | 8.000.000.000 | - |
| Doanh thu khác | 84.000.000 | 42.000.000 |
| Hàng bán bị trả lại | (813.545.455) | (4.579.395.906) |
| Doanh thu thuần | 179.300.137.805 | 153.243.281.979 |

6.2. Giá vốn hàng bán

| | VND | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý | 24.523.907.864 | 25.499.889.805 |
| Giá vốn kinh doanh nhà đất | 6.173.312.899 | 8.842.450.177 |
| Giá vốn dự án mới | 6.479.757.602 | 3.773.497.900 |
| Giá vốn kinh doanh nước | 43.600.044.650 | 31.902.819.500 |
| Giá vốn xử lý nước thải | 26.553.993.833 | 24.170.161.486 |
| Giá vốn cho thuê nhà xưởng | 27.348.818.503 | 24.268.346.780 |
| Giá vốn bán nhà xưởng | 3.237.213.739 | - |
| Giá vốn khác | 14.503.152 | 9.500.536 |
| Tổng cộng | 137.931.552.242 | 118.466.666.184 |

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | VND | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 20.287.098.442 | 28.827.634.301 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 9.829.190.800 | 5.431.145.200 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 521.889 | 649.158 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 467.243.014 | 155.154.638 |
| Tổng cộng | 30.584.054.145 | 34.414.583.297 |

6.4. Chi phí tài chính

| | VND | |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chiết khấu thanh toán | 400.000.000 | 600.000.000 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 2.209.941 | 13.020 |
| Lãi vay | 701.550.000 | - |
| Tổng cộng | 1.103.759.941 | 600.013.020 |

6.5. Chi phí bán hàng

Đây là các khoản chi phí dịch vụ mua ngoài

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | VND | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nhân viên quản lý | 12.923.176.588 | 11.995.535.091 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 1.091.954.122 | 1.200.049.541 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 193.304.000 | 122.735.008 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 544.827.729 | 679.342.510 |
| Thuế, phí và lệ phí | 55.690.977 | 28.703.088 |
| Chi phí dự phòng | 982.153.486 | 1.419.479.645 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.168.735.177 | 1.309.682.553 |
| Chi phí bằng tiền khác | 2.914.539.517 | 2.509.773.706 |
| Tổng cộng | 19.874.381.596 | 19.265.301.142 |

6.7. Thu nhập khác

| | VND | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu tiền phạt, tiền bồi thường | 385.716.796 | 1.542.578.382 |
| Tiền điện cho thuê nhà xưởng | - | 336.147.629 |
| Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | - | 13.909.091 |
| Thu nhập khác | 752.041.721 | 113.126.971 |
| Tổng cộng | 1.137.758.517 | 2.005.762.073 |

6.8. Chi phí khác

| | VND | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Phạt chậm nộp BHXH, BHYT | 5.892.020 | - |
| Chi phí san lấp nhà tạm Tam An | - | 988.499.429 |
| Tiền điện cho thuê nhà xưởng | - | 351.852.681 |
| Chi phí khác | 414.547.899 | 444.267.904 |
| Tổng cộng | 420.439.919 | 1.784.620.014 |

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | VND | |
|--|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm | 50.411.484.579 | 47.831.650.085 |
| Cộng các khoản điều chỉnh tăng | 575.787.720 | 403.358.459 |
| Trừ các khoản điều chỉnh giảm | (9.829.190.800) | (6.134.963.900) |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính | 41.158.081.499 | 42.100.044.644 |
| Trừ thu nhập khác được ưu đãi, chịu thuế suất khác thuế suất phổ thông | (12.038.516.798) | (14.853.550.671) |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 22% | 29.119.564.701 | 27.246.493.973 |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành | 22% | 25% |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 22% | 6.406.304.234 | 6.811.623.493 |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 20% | - | 1.125.246.734 |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10% | 1.203.851.680 | 922.731.701 |
| Trừ thuế TNDN được ưu đãi 50% từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10% | (601.925.840) | (461.365.851) |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước. | - | |
| Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm | 7.008.230.074 | 8.398.236.077 |

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

6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 1.337.328.122 | 2.873.670.173 |
| Chi phí nhân công | 12.923.176.588 | 11.995.535.091 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 38.150.460.729 | 34.601.898.760 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 101.540.245.798 | 72.730.457.696 |
| Chi phí khác bằng tiền | 6.659.254.651 | 19.630.415.544 |
| Tổng cộng | 160.610.465.888 | 141.831.977.264 |

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

| | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp | Kinh doanh nhà, nền đất | Kinh doanh nước | Cho thuê nhà xưởng | Kinh doanh nhà xưởng | Hoạt động khác | Tổng cộng |
|---|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
| Doanh thu | | | | | | | |
| Từ khách hàng bên ngoài | 74.714.635.431 | 8.911.241.706 | 47.274.274.800 | 40.315.985.868 | 8.000.000.000 | 84.000.000 | 179.300.137.805 |
| Giữa các bộ phận | - | - | - | - | - | - | - |
| Tổng cộng | 74.714.635.431 | 8.911.241.706 | 47.274.274.800 | 40.315.985.868 | 8.000.000.000 | 84.000.000 | 179.300.137.805 |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | 17.156.976.132 | 2.737.928.807 | 3.674.230.150 | 12.967.167.365 | 4.762.786.261 | 69.496.848 | 41.368.585.563 |
| Chi phí bán hàng | 345.141.385 | 181.581.137 | 201.463.614 | 517.695.354 | 34.092.726 | 357.974 | 1.280.332.190 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 8.269.568.093 | 986.314.390 | 5.232.413.064 | 4.462.255.466 | 885.456.301 | 38.374.282 | 19.874.381.596 |
| Thu nhập tài chính | | | | | | 30.584.054.145 | 30.584.054.145 |
| Chi phí tài chính | | | | | | 1.103.759.941 | 1.103.759.941 |
| Thu nhập khác | | | | | | 1.137.758.517 | 1.137.758.517 |
| Chi phí khác | | | | | | 420.439.919 | 420.439.919 |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 8.542.266.654 | 1.570.033.280 | (1.759.646.528) | 7.987.216.545 | 3.843.237.234 | 30.228.377.394 | 50.411.484.579 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | | | | | | | 7.008.230.074 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | | | | | | - |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | | 43.403.254.505 |
| Chi phí mua sắm tài sản | 22.672.790.942 | 1.156.801.476 | - | 42.224.915.410 | - | - | 66.054.507.828 |
| Chi phí khấu hao | 11.410.597.729 | 1.614.288.000 | - | 25.125.575.000 | - | - | 38.150.460.729 |

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

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

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

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

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư các khoản đầu tư ngắn hạn với các bên liên quan như sau:

| | VND | |
|---|----------------|----------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Đầu tư ngắn hạn khác – xem thêm mục 5.2 | | |
| Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 |

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

| | VND | |
|--|----------------------|----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải thu khách hàng - Xem thêm mục 5.3 | | |
| Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi | 3.024.247.558 | 4.143.979.308 |
| Cộng | 3.024.247.558 | 4.143.979.308 |

| | VND | |
|--|-----------------------|----------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Trả trước cho người bán - Xem thêm mục 5.3 | | |
| Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi | 14.783.352.353 | - |
| Cộng | 14.783.352.353 | - |

| | VND | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải thu khác - Xem thêm mục 5.3 | | |
| Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai | 391.667.000 | 420.000.000 |
| Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi | - | 375.000.000 |
| Cộng | 391.667.000 | 795.000.000 |

| | VND | |
|---|----------------------|-----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Phải trả người bán - Xem thêm mục 5.14 | | |
| Công ty CP Sonadezi An Bình | 4.617.390.961 | 1.102.493.508 |
| Công ty CP dịch vụ Sonadezi | 160.962.950 | 3.590.079.025 |
| Công ty CP Sonadezi Châu Đức | - | 11.000.000.000 |
| Công ty CP thi công xây dựng công trình giao thông Đồng Nai | 740.766.821 | 11.151.597.373 |
| Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai | 494.016.000 | - |
| Công ty CP đầu tư và xây dựng vật liệu Đồng Nai | - | 3.000.000.000 |
| Cộng | 6.013.136.732 | 29.844.169.906 |

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

| | VND | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Bán hàng và cung cấp dịch vụ | - | - |
| Công ty CP Sonadezi An Bình | 279.829.776 | 206.886.433 |
| Công ty CP dịch vụ Sonadezi | 114.145.815 | 141.191.505 |
| Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai | 26.311.014 | - |
| Cộng | 420.286.605 | 348.077.938 |

| | VND | |
|---|-----------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Mua hàng hóa | | |
| Công ty CP Sonadezi An Bình | 18.739.645.480 | 4.526.249.305 |
| Công ty CP dịch vụ Sonadezi | 29.304.361.782 | 24.535.461.033 |
| Công ty CP Sonadezi Châu Đức | 2.878.040.662 | 95.978.837.969 |
| Công ty CP thi công xây dựng công trình giao thông Đồng Nai | 3.904.739.053 | 10.910.597.373 |
| Công ty CP đầu tư và xây dựng vật liệu Đồng Nai | - | - |
| Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai | 9.883.023.009 | 1.719.231.757 |
| Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai | - | - |
| Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi | - | 184.800.000 |
| Cộng | 64.709.809.986 | 137.855.177.437 |

| | VND | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chiết khấu thanh toán trong kỳ | | |
| Công ty CP dịch vụ Sonadezi | 467.243.014 | 155.154.638 |
| Cộng | 467.243.014 | 155.154.638 |

| | VND | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền gửi kỳ hạn | | |
| Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai | 3.422.194.000 | 3.542.779.000 |
| Cộng | 3.422.194.000 | 3.542.779.000 |

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

| | VND | |
|--|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thù lao Hội đồng quản trị | 336.000.000 | 336.000.000 |
| Thu nhập Tổng Giám đốc | 549.915.000 | 539.560.000 |
| Thu nhập các nhân viên quản lý chủ chốt khác | 957.850.000 | 935.760.000 |
| Tổng cộng | 1.843.765.000 | 1.811.320.000 |

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m² theo hợp đồng thuê đất số 12HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐTĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê 160VND/m²/năm.

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

| | VND | |
|---|---------------|-------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm | 1.015.693.331 | 883.211.592 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

| | VND | |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Cuối năm | Đầu năm |
| Từ 1 năm trở xuống | 1.015.693.331 | 1.015.693.331 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 4.215.127.323 | 4.062.773.323 |
| Trên 5 năm | 63.464.678.997 | 64.632.726.327 |
| Tổng cộng | 68.695.499.651 | 69.711.192.981 |

10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

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

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

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng (bao gồm tiêu chuẩn ghi nhận, cơ sở đo lường, cơ sở ghi nhận doanh thu và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.17

- Các loại công cụ tài chính

| | Giá trị ghi sổ | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2014 | 01/01/2014 |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 203.577.286.813 | 120.248.844.751 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 42.536.178.436 | 49.812.869.175 |
| Đầu tư ngắn hạn | 152.000.000.000 | 149.500.000.000 |
| Đầu tư dài hạn | 190.836.400.000 | 190.836.400.000 |
| Tổng cộng | 588.949.865.249 | 510.398.113.926 |
| Công nợ tài chính | | |
| Các khoản vay | 10.800.000.000 | 9.500.000.000 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 150.912.592.092 | 170.620.433.384 |
| Chi phí phải trả | 828.829.581 | 911.067.360 |
| Tổng cộng | 162.541.421.673 | 181.031.500.744 |

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

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

- Rủi ro thị trường

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

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

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

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

| | Công nợ | Tài sản |
|-----------------------|------------|------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2014 |
| | 01/01/2014 | 01/01/2014 |
| <i>Đô la Mỹ (USD)</i> | 210,97 | 31.285,51 |

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

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

Quản lý rủi ro về giá

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

▪ Rủi ro tín dụng

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

▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

| | VND | | |
|--|-------------------|--------------------|------------------|
| 31/12/2014 | Dưới 1 năm | Từ 1- 5 năm | Tổng cộng |
| Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác | 16.746.627.465 | 134.165.964.627 | 150.912.592.092 |
| Chi phí phải trả | 828.829.581 | - | 828.829.581 |
| Các khoản vay | 2.850.000.000 | 7.950.000.000 | 10.800.000.000 |
| 01/01/2014 | Dưới 1 năm | Từ 1- 5 năm | Tổng cộng |
| Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác | 42.825.244.556 | 127.795.188.828 | 170.620.433.384 |
| Chi phí phải trả | 911.067.360 | - | 911.067.360 |
| Các khoản vay | - | 9.500.000.000 | 9.500.000.000 |

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

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

| 31/12/2014 | VND | | |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| | Dưới 1 năm | Từ 1- 5 năm | Tổng cộng |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 30.935.178.436 | 11.601.000.000 | 42.536.178.436 |
| Các khoản đầu tư | 152.000.000.000 | 190.836.400.000 | 342.836.400.000 |
| 01/01/2014 | Dưới 1 năm | Từ 1- 5 năm | Tổng cộng |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 34.006.869.175 | 15.806.000.000 | 49.812.869.175 |
| Các khoản đầu tư | 149.500.000.000 | 190.836.400.000 | 340.336.400.000 |

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

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

12. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 02 tháng 03 năm 2015.

Long Thành, ngày 02 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đã ký

Đã ký

Đã ký

NGUYỄN THỊ NGỌC
TRANG

PHAN THÙY ĐOAN

NGUYỄN VĂN TUẤN



7

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



Số: 15.106/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 02 tháng 03 năm 2015 từ trang 6 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TĂNG QUỐC THẮNG

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

KIỂM TOÁN VIÊN

LỘ NGUYỄN THÚY PHƯƠNG

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

Công ty Kiểm toán DTL là thành viên của hệ thống RSM. Mỗi thành viên của Hệ thống RSM là một công ty tư vấn và kiểm toán độc lập tự chịu trách nhiệm về hoạt động của mình. Hệ thống RSM không phải là một pháp nhân riêng rẽ ở bất kỳ quốc gia nào.


Trên đây là nội dung Báo cáo thường niên năm 2014 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Trân trọng.

Long Thành, Ngày 30 tháng 3 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tuấn





SONADEZI LONG THANH SHAREHOLDING COMPANY

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

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