



SONADEZI  
LONG THANH

ISO 9001:2008



BUREAU  
VERITAS

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

Địa chỉ: KCN Long Thành  
xã Tam An, huyện Long Thành  
tỉnh Đồng Nai - Việt Nam

Điện thoại: 0613514494/496

Fax: 0613.514492/499

Email: [longthanbiz@sonadezi.com.vn](mailto:longthanbiz@sonadezi.com.vn)

Website: <http://www.sonadezi.com.vn>

**BP. TÀI CHÍNH - KẾ TOÁN**

**MST: 3600 649539**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

**THÁNG 01/2014**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>401,328,233,623</b>	<b>524,626,149,154</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>98,248,844,751</b>	<b>176,914,855,173</b>
1. Tiền	111		18,248,844,751	14,414,855,173
2. Các khoản tương đương tiền	112		80,000,000,000	162,500,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>171,500,000,000</b>	<b>203,000,000,000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	171,500,000,000	203,000,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129			
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>38,669,422,159</b>	<b>49,489,278,072</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	23,586,219,895	26,029,586,845
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	4,476,463,004	20,154,439,929
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	12,090,797,928	3,369,830,321
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139	V.6	(1,484,058,668)	(64,579,023)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>85,159,102,651</b>	<b>91,112,545,354</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	85,159,102,651	91,112,545,354
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7,750,864,062</b>	<b>4,109,470,555</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	580,744,332	811,773,651
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7,060,096,730	3,196,070,873
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		110,023,000	101,626,031
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>741,362,349,976</b>	<b>561,202,697,695</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>15,806,000,000</b>	<b>8,860,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.9	15,806,000,000	8,860,000,000
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>193,683,965,937</b>	<b>206,858,066,389</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.10	180,889,737,763	158,202,271,443
- Nguyên giá	222		358,573,901,086	314,710,391,329
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(177,684,163,323)	(156,508,119,886)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			



1	2	3	4	5
3. TSCĐ vô hình	227	V.11	116,724,729	268,051,229
- Nguyên giá	228		837,631,229	837,631,229
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(720,906,500)	(569,580,000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.12	12,677,503,445	48,387,743,717
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.13</b>	<b>131,208,038,617</b>	<b>67,855,260,890</b>
- Nguyên giá	241		197,295,999,617	112,588,457,385
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(66,087,961,000)	(44,733,196,495)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>190,836,400,000</b>	<b>160,036,400,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.14	24,500,000,000	24,500,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.15	166,336,400,000	135,536,400,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>209,827,945,422</b>	<b>117,592,970,416</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	209,827,945,422	117,592,970,416
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1,142,690,583,599</b>	<b>1,085,828,846,849</b>

1	2	3	4	5
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)</b>	<b>300</b>		<b>629,290,962,107</b>	<b>572,212,937,525</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>78,153,694,778</b>	<b>68,170,149,066</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311			
2. Phải trả cho người bán	312	V.17	39,011,277,486	23,658,928,744
3. Người mua trả tiền trước	313	V.18	108,275,859	1,051,551,372
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	387,253,562	969,121,335
5. Phải trả người lao động	315	V.20	1,843,679,410	3,647,297,646
6. Chi phí phải trả	316	V.21	861,067,360	494,817,864
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.22	31,198,367,375	34,716,493,563
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321	V.23	4,743,773,726	3,631,938,542
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>551,137,267,329</b>	<b>504,042,788,459</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.24	83,803,350,958	94,956,458,592
4. Vay và nợ dài hạn	334		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	V.25	457,833,916,371	409,086,329,867
9. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ	339			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)</b>	<b>400</b>		<b>513,399,621,492</b>	<b>513,615,909,324</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.26</b>	<b>513,399,621,492</b>	<b>513,615,909,324</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4,000,619,235	4,000,619,235

1	2	3	4	5
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414		(22,812,874,949)	(22,812,874,949)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		52,861,919,655	46,006,471,425
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		21,075,186,647	18,955,375,902
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		258,274,770,904	267,466,317,711
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1,142,690,583,599</b>	<b>1,085,828,846,849</b>

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

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

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Trang

Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoan

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014.

Tổng giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
QUÝ IV NĂM 2013**

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	37,091,654,414	34,789,781,078	157,822,677,885	129,769,344,104
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	352,300,652	4,579,395,906	722,564,288
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		37,091,654,414	34,437,480,426	153,243,281,979	129,046,779,816
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	31,204,054,042	22,379,937,375	118,466,666,184	96,733,078,003
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5,887,600,372	12,057,543,051	34,776,615,795	32,313,701,813
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6,255,818,257	11,316,975,902	34,441,666,297	46,198,466,034
7.	Chi phí tài chính	22		(10,500,000)	1,558,678,001	600,013,020	1,558,678,001
	Trong đó: chi phí lãi vay	23				-	
8.	Chi phí bán hàng	24	VI.4	551,619,460	530,229,181	1,715,376,904	2,402,598,937
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	6,070,834,153	4,884,929,717	19,214,551,142	17,408,301,466
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5,531,465,016	16,400,682,054	47,688,341,026	57,142,589,443
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	56,268,784	746,598,365	2,005,762,073	2,071,775,403
12.	Chi phí khác	32	VI.7	1,441,139,068	524,197,639	1,784,620,014	2,018,643,865
13.	Lợi nhuận khác	40		(1,384,870,284)	222,400,726	221,142,059	53,131,538
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4,146,594,732	16,623,082,780	47,909,483,085	57,195,720,981
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1,994,823,566	2,053,531,627	9,275,423,786	11,492,732,780
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2,151,771,166	14,569,551,153	38,634,059,299	45,702,988,201
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	118	801	2,124	2,512

11/01/2014

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Trang

Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoàn



Tổng giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
QUÝ IV NĂM 2013

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2013	Năm 2012
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		47,909,483,085	57,195,720,981
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02		34,390,626,376	24,508,588,207
- Các khoản dự phòng	03		1,419,479,645	64,579,023
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	707,958
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(34,299,771,592)	(43,780,501,005)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		49,419,817,514	37,989,095,164
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1,837,606,442	20,195,587,531
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5,953,442,703	(6,515,929,117)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		49,680,990,676	98,013,006,095
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(92,994,670,032)	(9,599,084,103)
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(9,920,188,533)	(18,334,755,411)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		1,852,409,362	11,616,359,800
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(6,337,249,942)	(4,940,004,596)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(507,841,810)</b>	<b>128,424,275,363</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(86,691,007,204)	(90,183,027,449)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(161,500,000,000)	(351,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		193,000,000,000	398,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(30,800,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26			

11/01/2014 10:00:00



CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2013	Năm 2012
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31,075,078,592	42,669,527,005
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>(54,915,928,612)</i>	<i>(513,500,444)</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		10,000,000,000	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(500,000,000)	
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(32,742,240,000)	(14,571,685,000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(23,242,240,000)</i>	<i>(14,571,685,000)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(78,666,010,422)</b>	<b>113,339,089,919</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>176,914,855,173</b>	<b>63,576,473,212</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61			(707,958)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>98,248,844,751</b>	<b>176,914,855,173</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Trang

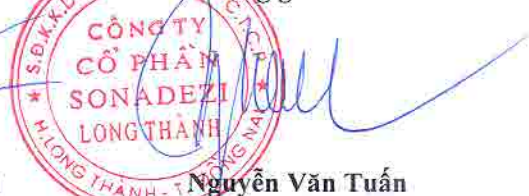
Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoan

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014.

Tổng giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2013

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

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh : Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh :

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

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

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

---

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

#### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là năm tài chính thứ mười của Công ty.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

#### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

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

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

#### **2. Tiền và tương đương tiền**

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

#### **3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

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

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

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

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

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

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 6. Tài sản thuê hoạt động

##### *Công ty là bên cho thuê*

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

##### *Công ty là bên đi thuê*

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

#### 7. Bất động sản đầu tư

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



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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

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

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

---

ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

### **8. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

#### *Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính*

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

### **9. Đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào chứng khoán và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

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

### **10. Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm Chi phí trả trước kinh doanh đất và chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng,

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

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

### **12. Chi phí phải trả**

Chi phí đầu tư cho Khu công nghiệp Long Thành trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước. Chi phí đầu tư được trích trước căn cứ vào diện tích cho thuê với đơn giá tạm tính là 158.341 VND/m<sup>2</sup> và tiền thuê đất KCN Long Thành trong năm.

### **13. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu quỹ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

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

---

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

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty & Nghị Quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

### 14. Cổ tức

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

### 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

### 16. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

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

### 17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm*

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất*

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

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

### 18. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	28,470,768	46,468,945
Tiền gửi ngân hàng	18,220,373,983	14,368,386,228
Các khoản tương đương tiền (*)	80,000,000,000	162,500,000,000
<b>Cộng</b>	<b><u>98,248,844,751</u></b>	<b><u>176,914,855,173</u></b>

(\*) Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn không quá 3 tháng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2. Đầu tư ngắn hạn**

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

**3. Phải thu khách hàng**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu tiền thuê đất thô	127,904,070	49,172,756
Phải thu phí quản lý	1,356,633,663	615,395,456
Phải thu tiền cho thuê nhà xưởng	2,808,303,248	1,314,768,683
Phải thu tiền nước	1,424,591,285	2,258,139,751
Phải thu phí xử lý nước thải	1,093,902,969	1,505,375,899
Phải thu kinh doanh nhà, đất nền	16,774,884,660	20,286,734,300
<b>Cộng</b>	<b><u>23,586,219,895</u></b>	<b><u>26,029,586,845</u></b>

**4. Trả trước cho người bán**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ứng trước tiền cho hoạt động xây dựng	3,829,543,696	11,566,574,205
Trả trước cho nhà cung cấp khác	646,919,308	8,587,865,724
<b>Cộng</b>	<b><u>4,476,463,004</u></b>	<b><u>20,154,439,929</u></b>

**5. Các khoản phải thu khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	6,033,499,000	1,145,000,000
Lãi cổ tức	375,000,000	2,038,806,000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% đối với hoạt động kinh doanh bất động sản	159,006,980	176,991,620
Phải thu khác	5,523,291,948	9,032,701
<b>Cộng</b>	<b><u>12,090,797,928</u></b>	<b><u>3,369,830,321</u></b>

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng nợ phải thu	1,484,058,668	64,579,023
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>1,484,058,668</u></b>	<b><u>64,579,023</u></b>

**7. Hàng tồn kho**



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	82,725,000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	81,179,549,394	81,208,104,425
Thành phẩm	3,896,828,257	9,904,440,929
<b>Cộng</b>	<b><u>85,159,102,651</u></b>	<b><u>91,112,545,354</u></b>

**8. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Phát sinh tăng trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào CPSX trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển khác</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Công cụ, dụng cụ	152,889,563	31,695,455	(176,990,108)	46,728,635	54,323,545
Chi phí kinh doanh đất khu công nghiệp Long Thành	-	1,352,510,599	(1,244,440,609)	-	108,069,990
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	658,884,088	209,930,700	(450,463,991)	-	418,350,797
<b>Cộng</b>	<b><u>811,773,651</u></b>	<b><u>1,594,136,754</u></b>	<b><u>(1,871,894,708)</u></b>	<b><u>46,728,635</u></b>	<b><u>580,744,332</u></b>

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

Phải thu khách hàng kinh doanh nhà.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	299,369,466,073	8,774,560,131	2,522,005,636	3,669,805,440	374,554,049	314,710,391,329
Tăng trong kỳ	45,139,384,796	582,073,436	-	207,034,000	-	45,928,492,232
Mua sắm mới	-	582,073,436	-	201,034,000	-	783,107,436
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	43,969,826,933	-	-	-	-	43,969,826,933
Tặng khác	1,169,557,863	-	-	6,000,000	-	1,175,557,863
Giảm trong kỳ	(294,247,017)	(165,636,818)	(27,701,090)	(1,506,552,550)	(70,845,000)	(2,064,982,475)
Thanh lý, nhượng bán	(184,224,570)	-	-	(36,944,250)	-	(221,168,820,00)
(*) Chuyển sang chi phí trả trước	(52,627,720)	(11,307,750)	(6,929,090)	(88,606,645)	-	(159,471,205)
(*) Giảm khác	(57,394,727)	(154,329,068)	(20,772,000)	(1,381,001,655)	(70,845,000)	(1,684,342,450)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>344,214,603,852</b>	<b>9,190,996,749</b>	<b>2,494,304,546</b>	<b>2,370,286,890</b>	<b>303,709,049</b>	<b>358,573,901,086</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	11,986,968,763	-	1,883,510,001	784,183,413	303,709,049	14,958,371,226
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	147,848,100,266	3,376,744,445	2,105,574,001	2,803,147,125	374,554,049	156,508,119,886
Khấu hao trong kỳ	21,692,532,898	861,019,000	104,108,000	227,596,143	-	22,885,256,041
Bất động sản đầu tư chuyển sang Thanh lý, nhượng bán	(36,844,914)	-	-	(18,985,240)	-	(55,830,154)
(*) Giảm khác	(57,394,727)	(136,362,068)	(20,772,000)	(1,368,008,655)	(70,845,000)	(1,653,382,450)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>169,446,393,523</b>	<b>4,101,401,377</b>	<b>2,188,910,001</b>	<b>1,643,749,373</b>	<b>303,709,049</b>	<b>177,684,163,323</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	151,521,365,807	5,397,815,686	416,431,635	866,658,315	-	158,202,271,443
Số cuối kỳ	174,768,210,329	5,089,595,372	305,394,545	726,537,517	-	180,889,737,763

(\*) Công ty thực hiện điều chỉnh giảm nguyên giá các tài sản cố định có giá trị dưới 30 triệu đồng sang tài khoản chi phí trả trước để phân bổ theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

Ban thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

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

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

	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	837,631,229	837,631,229
Mua sắm mới	-	-
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành		-
Kết chuyển khác		-
Giảm trong năm		
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>837,631,229</b>	<b>837,631,229</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>		
Số đầu năm	569,580,000	569,580,000
Khấu hao trong kỳ	151,326,500	151,326,500
Giảm trong kỳ		
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>720,906,500</b>	<b>720,906,500</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	268,051,229	268,051,229
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>116,724,729</b>	<b>116,724,729</b>

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

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển khác	Số cuối kỳ
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	5,801,063,266	58,868,362,344	(44,485,358,046)	(8,720,653,619)	11,463,413,945
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sĩa				(1,967,200,051)	-
Hạng mục xây dựng khu dân cư	1,967,200,051				
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	264,543,636	4,760,828,658	(3,645,965,593)	(988,499,429)	390,907,272
Công trình trạm xăng KCNLT	39,732,279,384	38,464,008,111	(77,915,889,431)	(97,801,966)	182,596,098
Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An		9,690,000			9,690,000
Hạng mục KCN Long Phước					622,657,380
<b>Cộng</b>	<b>48,387,743,717</b>	<b>102,111,127,863</b>	<b>(126,047,213,070)</b>	<b>(11,774,155,065)</b>	<b>12,677,503,445</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	112,588,457,385
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	87,750,725,111
Kết chuyển khác	(3,043,182,879)
Giảm trong năm	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>197,295,999,617</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	44,733,196,495
Khấu hao trong kỳ	24,397,947,384
Giảm trong năm	(3,043,182,879)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>66,087,961,000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	67,855,260,890
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>131,208,038,617</b>

**14. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (Đầu tư dài hạn)**

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

**15. Đầu tư dài hạn khác**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Số lượng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Giá trị</b>
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	250,000	2,500,000,000	250,000	2,500,000,000
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	10,080,000	100,800,000,000	7,000,000	70,000,000,000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	2,521,456	63,036,400,000	2,521,456	63,036,400,000
<b>Cộng</b>		<b>166,336,400,000</b>		<b>135,536,400,000</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**16. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số đầu năm		Số cuối năm		
	Số đầu năm	Phát sinh tăng trong năm	Kết chuyển vào CPSX trong năm	Kết chuyển khác	Số cuối kỳ
Chi phí trả trước kinh doanh nhà	916,501,619	-	(512,408,000)	-	404,093,619
Chi phí trả trước kinh doanh đất	10,712,283,930	8,726,993,179	(2,659,505,463)	(1,086,332,523)	15,693,439,123
Chi phí trả trước đền bù đất	18,454,770,539	-	(450,116,000)	-	18,004,654,539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	225,922,966	191,319,141	(130,173,000)	-	287,069,107
Dự án cây xăng đầu công	1,548,138				1,548,138
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Châu Đức	87,018,656,320	90,946,888,420	(3,773,497,900)		174,192,046,840
Dự án Long Phước	-	23,441,528			23,441,528
Chi phí trả trước dài hạn khác	263,286,904	1,392,568,155	(486,786,904)	52,584,373.00	1,221,652,528
<b>Cộng</b>	<b>117,592,970,416</b>	<b>101,281,210,423</b>	<b>(8,012,487,267)</b>	<b>(1,033,748,150)</b>	<b>209,827,945,422</b>

**17. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp xây dựng công trình	19,974,229,753	23,383,076,645
Các nhà cung cấp khác	19,037,047,733	275,852,099
<b>Cộng</b>	<b>39,011,277,486</b>	<b>23,658,928,744</b>

**18. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khách hàng thuê đất trả trước	78,215,859	634,002,654
Khách hàng mua nhà trả trước	30,060,000	417,548,718
<b>Cộng</b>	<b>108,275,859</b>	<b>1,051,551,372</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

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

### 19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	628,281,082	(628,281,082)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	932,026,335	9,257,439,146	(9,920,188,533)	269,276,948
Thuế thu nhập cá nhân	37,095,000	1,127,576,812	(1,046,695,198)	117,976,614
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	-	768,010,080	(768,010,080)	-
Các loại thuế khác	-	25,503,088	(25,503,088)	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	781,236,069	(781,236,069)	-
<b>Cộng</b>	<b>969,121,335</b>	<b>12,588,046,277</b>	<b>(13,169,914,050)</b>	<b>387,253,562</b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

- Cho thuê đất, thuê nhà, phí quản lý đối với các doanh nghiệp chế xuất	0%
- Cung cấp nước	5%
- Cho thuê đất, thuê nhà, phí quản lý, bán nhà	10%

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

Đối với hoạt động xử lý nước thải Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm bắt đầu từ năm 2007.

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng trong Khu công nghiệp Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 6 năm bắt đầu từ năm 2007.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:*

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	47,909,483,085	57,195,720,981
Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Các khoản điều chỉnh tăng	3,862,952,445	622,323,881
- Các khoản điều chỉnh giảm	(703,818,700)	(388,913,010)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>51,068,616,830</b>	<b>57,429,131,852</b>
<b>Thu nhập được miễn thuế</b>	<b>(5,431,145,200)</b>	<b>(7,165,895,000)</b>
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>45,637,471,630</b>	<b>50,263,236,852</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	11,409,367,908	12,565,809,213
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	(1,670,929,196)	(1,205,553,707)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	(463,014,926)	(693,195,741)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>9,275,423,786</b>	<b>10,667,059,765</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>825,673,015</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>9,275,423,786</b>	<b>11,492,732,780</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ	2,931,385	17,875,976
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã ghi nhận doanh thu trong kỳ	(20,916,025)	(18,735,019)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>9,257,439,146</b>	<b>11,491,873,737</b>

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**20. Phải trả người lao động**

Tiền lương còn phải trả người lao động.

**21. Chi phí phải trả**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	-	148,952,016
Trích chi phí kinh doanh nhà	400,000,000	-
Trích tiền thuê đất KCN Long Thành	461,067,360	345,865,848
<b>Cộng</b>	<b>861,067,360</b>	<b>494,817,864</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn, BHXH,	14,622,728	128,638,875
Cổ tức còn phải trả	85,995,000	84,615,000
Doanh thu chưa thực hiện	26,910,782,577	24,304,477,343
Nhận ký quỹ ngắn hạn	2,552,842,708	3,614,967,516
Chi phí đền bù còn phải trả	78,000,000	5,329,002,364
Phải trả ký quỹ bảo lãnh	1,538,409,362	1,193,696,660
Các khoản phải trả khác	17,715,000	61,095,805
<b>Cộng</b>	<b><u>31,198,367,375</u></b>	<b><u>34,716,493,563</u></b>

**23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Tăng do trích lập		Chi quỹ trong năm	Số cuối kỳ
	Số đầu năm	từ lợi nhuận		
Quỹ khen thưởng	2,164,259,465	2,742,179,292	(2,090,714,001)	2,815,724,756
Quỹ phúc lợi	1,467,679,077	3,199,209,174	(2,738,839,281)	1,928,048,970
<b>Cộng</b>	<b><u>3,631,938,542</u></b>	<b><u>5,941,388,466</u></b>	<b><u>(4,829,553,282)</u></b>	<b><u>4,743,773,726</u></b>

**24. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí đầu tư cho hoạt động kinh doanh đất	68,869,997,643	81,887,229,332
Nhận đặt cọc giữ đất	-	437,430,000
Nhận đặt cọc cho thuê nhà	273,600,000	601,920,000
Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng	14,659,753,315	12,029,879,260
<b>Cộng</b>	<b><u>83,803,350,958</u></b>	<b><u>94,956,458,592</u></b>

**25. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu cho thuê đất	457,833,916,371	409,086,329,867
<b>Cộng</b>	<b><u>457,833,916,371</u></b>	<b><u>409,086,329,867</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	200,000,000,000	4,000,619,235	(22,812,874,949)	37,311,514,496	16,666,293,310	250,733,712,919	485,899,265,011
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	45,702,988,201	45,702,988,201
Trích lập các quỹ	-	-	-	8,694,956,929	2,289,082,592	(14,417,663,409)	(3,433,623,888)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(14,552,720,000)	(14,552,720,000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>4,000,619,235</b>	<b>(22,812,874,949)</b>	<b>46,006,471,425</b>	<b>18,955,375,902</b>	<b>267,466,317,711</b>	<b>513,615,909,324</b>
Số dư đầu năm nay	200,000,000,000	4,000,619,235	(22,812,874,949)	46,006,471,425	18,955,375,902	267,466,317,711	513,615,909,324
Tăng(giảm) vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	(165,338,665)	(165,338,665)	(165,338,665)
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	6,855,448,230	2,285,149,410	38,634,059,299	38,634,059,299
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(15,081,986,106)	(5,941,388,466)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(32,743,620,000)	(32,743,620,000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>4,000,619,235</b>	<b>(22,812,874,949)</b>	<b>52,861,919,655</b>	<b>21,075,186,647</b>	<b>258,274,770,904</b>	<b>513,399,621,492</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

<b>Cổ tức</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Cổ tức năm trước chi bằng tiền	32,742,240,000	14,571,685,000
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-
<b>Cộng</b>	<b>32,742,240,000</b>	<b>14,571,685,000</b>

**Cổ phiếu**

	<b>Q4/2013</b>	<b>Q4/2012</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.190.900	18.190.900
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.190.900	18.190.900
- Cổ phiếu phổ thông	18.190.900	18.190.900
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.190.900	18.190.900
- Cổ phiếu phổ thông	18.190.900	18.190.900
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND

**Mục đích trích lập đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ đầu tư phát triển được dùng để mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu..

Quỹ dự phòng tài chính được dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....

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

	<b>Q4/2013</b>	<b>Q4/2012</b>
Tổng doanh thu	37,091,654,414	34,789,781,078
Các khoản giảm trừ doanh thu		(352,300,652)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>37,091,654,414</b>	<b>34,437,480,426</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	10,388,435,584	9,410,749,544
- Doanh thu kinh doanh nhà, đất	620,582,591	2,732,386,574
- Doanh thu kinh doanh nước	9,503,705,700	9,295,568,100
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	7,384,297,034	6,599,256,417
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng	9,194,633,505	6,378,519,791
- Doanh thu khác	-	21,000,000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Q4/2013</u>	<u>Q4/2012</u>
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	8,003,174,677	1,851,009,540
Giá vốn kinh doanh nhà, đất	613,930,150	1,537,638,653
Giá vốn kinh doanh nước	8,403,692,250	8,452,881,000
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	6,523,405,281	5,779,446,151
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	6,495,557,784	4,176,273,293
Giá vốn dự án mới	1,164,293,900	578,777,000
Giá vốn khác	-	3,911,738
<b>Cộng</b>	<b><u>31,204,054,042</u></b>	<b><u>22,379,937,375</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Q4/2013</u>	<u>Q4/2012</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	84,102,352	81,794,335
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	5,796,404,109	7,285,908,636
Chiết khấu thanh toán	311,796	284,822,931
Cổ tức, lợi nhuận được chia	375,000,000	3,664,450,000
<b>Cộng</b>	<b><u>6,255,818,257</u></b>	<b><u>11,316,975,902</u></b>

**4. Chi phí bán hàng**

	<u>Q4/2013</u>	<u>Q4/2012</u>
Chi phí bán hàng kinh doanh đất	-	251,752,200
Chi phí bán hàng kinh doanh nhà	135,381,142	181,658,800
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	416,238,318	96,818,181
<b>Cộng</b>	<b><u>551,619,460</u></b>	<b><u>530,229,181</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Q4/2013</u>	<u>Q4/2012</u>
Chi phí nhân viên quản lý	2,974,904,745	3,184,224,223
Chi phí vật liệu quản lý	303,250,971	369,610,859
Chi phí đồ dùng văn phòng	35,862,445	55,165,000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	155,423,412	203,385,727
Chi phí thuế, phí, lệ phí	-	35,083,992
Chi phí dự phòng	1,419,479,645	64,579,023
Chi phí dịch vụ mua ngoài	300,848,655	314,227,735
Chi phí khác	881,064,280	658,653,158
<b>Cộng</b>	<b><u>6,070,834,153</u></b>	<b><u>4,884,929,717</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**6. Thu nhập khác**

	<u>Q4/2013</u>	<u>Q4/2012</u>
Thu vi phạm hợp đồng	-	56,756,647
Thu bán hồ sơ mời thầu	4,545,455	4,545,455
Thu nhập khác	51,723,329	685,296,263
<b>Cộng</b>	<b><u>56,268,784</u></b>	<b><u>746,598,365</u></b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Q4/2013</u>	<u>Q4/2012</u>
Chi phí thanh lý TSCĐ	405,042,384	-
Chi phí khác	1,036,096,684	524,197,639
<b>Cộng</b>	<b><u>1,441,139,068</u></b>	<b><u>524,197,639</u></b>

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Q4/2013</u>	<u>Q4/2012</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2,151,771,166	14,569,551,153
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2,151,771,166	14,569,551,153
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	18,190,900	18,190,900
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>118</u></b>	<b><u>801</u></b>

(\*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	<u>Q4/2013</u>	<u>Q4/2012</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	18,190,900	18,190,900
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b><u>18,190,900</u></b>	<b><u>18,190,900</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

##### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc. Thu nhập trong kỳ của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1,658,539,000	1,533,529,000
Tiền thưởng	286,200,000	361,200,000
Thu nhập khác	206,000,000	204,000,000
<b>Cộng</b>	<b>2,150,739,000</b>	<b>2,098,729,000</b>

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Cổ đông sáng lập góp 5,66% vốn điều lệ
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết với Công ty
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty TNHH MTV xây dựng cấp nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần cảng Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	206.886.433	193.679.082
Phải trả tiền xây dựng	4.526.249.305	31.731.009.320
Nhận cổ tức được chia	770.000.000	1.750.000.000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình</b>		
Nhận cổ tức được chia	4.286.145.200	2.521.445.000
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	141.191.505	194.339.250
Phải thu chiết khấu thanh toán	209.109.785	1.921.584.132
Ứng trước tiền xử lý nước thải	-	6.171.687.906
Trả hộ về sự cố NMXLNT	5.893.979.308	-
Phải trả thuê xử lý nước thải	23.912.434.738	20.835.173.359
Phải trả tiền cung cấp dịch vụ	6.500.000	18.261.100
Phải trả tiền lập báo cáo giám sát	616.526.295	75.000.000
Nhận cổ tức được chia	375.000.000	375.000.000
Phải trả mua cổ phiếu SZC	7.000.000.000	-
<b>Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</b>		
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.542.779.000	5.560.280.000
Chia cổ tức	2.037.960.000	905.760.000
<b>Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp</b>		
Chia cổ tức	18.428.400.000	8.190.400.000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Phải trả tiền thuê đất	95.978.837.969	11.864.558.884
<b>Công ty cổ phần công trình giao thông ĐN</b>		
Phải tiền xây dựng công trình	10.910.597.373	7.537.215.703
Phải trả tiền mua cổ phiếu SZL	9.800.000.000	-
<b>Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai</b>		
Phải tiền xây dựng công trình	1.719.231.757	8.676.353.000
<b>Công ty CP ĐTXD &amp; Vật liệu Đồng Nai</b>		
Phải trả tiền mua cổ phiếu SZL	14.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi</b>		
Phải tiền phí bảo vệ	184.800.000	184.800.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2013, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	-	1,641,465
Phải thu tiền cổ tức	-	770,000,000
<b>Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</b>		
Gửi tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	50,000,000,000	50,000,000,000
Lãi tiền gửi dự thu	420,000,000	772,500,000
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Trả trước tiền lập báo cáo giám sát	-	75,000,000
Trả trước tiền xử lý nước thải	-	8,093,272,038
Phải thu cung cấp dịch vụ	-	15,453,585
Phải thu tiền cổ tức	375,000,000	375,000,000
Phải thu trả hộ về sự cố NMXLNT	4,143,979,308	-
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đốc</b>		
Trả thừa tiền thuê đất	-	462,854,786
<b>Công nợ phải thu</b>	<b><u>54,938,979,308</u></b>	<b><u>60,565,721,874</u></b>
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Phải trả tiền cung cấp dịch vụ khác	6,500,000	18,261,100
Phải trả tiền lập báo cáo tư vấn giám sát	83,579,025	-
Phải trả tiền mua cổ phiếu SZC	3,500,000,000	-
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đốc</b>		
Phải trả tiền thuê đất	11,000,000,000	-
<b>Công ty CP ĐTXD &amp; Vật liệu Đồng Nai</b>		
Phải trả tiền mua cổ phiếu SZC	3,000,000,000	-
<b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Phải trả tiền xây dựng	1,102,493,508	12,100,810,695
Nhận tiền đặt cọc	-	82,379,000
<b>Công ty cổ phần công trình Giao thông ĐN</b>		
Phải trả tiền xây dựng	6,251,597,373	1,805,516,611
Phải trả tiền mua cổ phiếu SZC	4,900,000,000	-
<b>Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai</b>		
Phải trả tiền xây dựng	-	3,126,538,000
<b>Công nợ phải trả</b>	<b><u>29,844,169,906</u></b>	<b><u>17,133,505,406</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2013

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 2. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2013	2012
<b>Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>			
<i>Cơ cấu tài sản</i>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	35.12	48.32
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	64.88	51.68
<i>Cơ cấu nguồn vốn</i>			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	55.07	52.70
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	44.93	47.30
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.82	1.90
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	5.14	7.70
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	3.45	5.57
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	31.26	44.32
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	25.21	35.42
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	4.19	5.27
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	3.38	4.21
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu</i>	%	7.53	8.90

Long Thành, ngày 17 tháng 01 năm 2014

NGUYỄN T. NGỌC TRANG  
Người lập biểu

PHAN THÙY ĐOÀN  
Kế toán trưởng



NGUYỄN VĂN TUẤN  
Tổng Giám đốc