

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012**

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



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán	6 - 7
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	8 - 11
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	12
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	13 - 14
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	15 - 43
8. Phụ lục	44 - 48

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

**Khái quát về Công ty**

Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 8 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh như sau:

- Đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 3 năm 2005, lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 và lần thứ 9 ngày 19 tháng 5 năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc sáp nhập Công ty cổ phần địa ốc Sonadezi vào Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 9 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 3 năm 2009, lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 và lần thứ 10 ngày 12 tháng 5 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 5 năm 2009 và lần thứ 7 ngày 19 tháng 6 năm 2009 về việc thay đổi thành viên Hội đồng quản trị và thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 200.000.000.000 VND

Cơ cấu vốn điều lệ như sau:

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
<b>Các cổ đông sáng lập</b>	<b>137.012.000.000</b>	<b>68,51</b>
Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp)	102.380.000.000	51,19
Tập đoàn Bru chính Viễn thông Việt Nam	10.656.000.000	5,33
Công ty TNHH một thành viên điện lực Đồng Nai	12.654.000.000	6,33
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	11.322.000.000	5,66
<b>Các cổ đông khác</b>	<b>62.988.000.000</b>	<b>31,49</b>
<b>Cộng</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 91/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 8 năm 2008 của Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và chính thức giao dịch từ ngày 09 tháng 9 năm 2008.

**Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai  
Điện thoại : (061) 3514 496  
Fax : (061) 3514 492  
Mã số thuế : 3 6 0 0 6 4 9 5 3 9

**Các đơn vị trực thuộc:**

Tên đơn vị	Địa chỉ
Sân giao dịch bất động sản Sonadezi Long Thành	Đường số 1, KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai





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

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

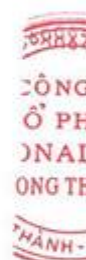
STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản	6820
2.	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá	5210
3.	Lắp đặt hệ thống 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

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

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 48).

Trong năm, Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2011 theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2012 và trích lập các quỹ như sau:

- Chia cổ tức đợt 2 năm 2011	: 14.552.720.000 VND
- Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	: 3.433.623.888 VND
- Trích quỹ dự phòng tài chính	: 2.289.082.592 VND
- Trích quỹ đầu tư phát triển	: 8.694.956.929 VND



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

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

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

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

Ngoài sự kiện nêu trên, Hội đồng quản trị khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	25 tháng 4 năm 2009	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Chủ tịch	27 tháng 4 năm 2011	-
Ông Nguyễn Văn Thắng	Ủy viên	25 tháng 4 năm 2009	-
Ông Lưu Phước Dũng	Ủy viên	27 tháng 4 năm 2010	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Ủy viên	24 tháng 4 năm 2010	-
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Ủy viên	15 tháng 10 năm 2010	-
Ông Đỗ Xuân Tâm	Ủy viên	27 tháng 4 năm 2011	-

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Bì Long Sơn	Trưởng ban	27 tháng 4 năm 2011	10 tháng 4 năm 2012
Bà Lê Thị Lệ Hằng	Trưởng ban	10 tháng 4 năm 2012	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Thủy	Thành viên	27 tháng 4 năm 2011	-
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên	17 tháng 3 năm 2006	-

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	16 tháng 3 năm 2009	-
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 5 năm 2009	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 5 năm 2009	-

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.





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

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### **Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



**NGUYỄN VĂN TUẤN**  
Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2013



**BAKER TILLY  
A&C**

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



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City  
www.a-c.com.vn

Số: 0409/2013/BCTC-KTTV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

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

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

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

#### Cơ sở ý kiến

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

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

#### Các vấn đề lưu ý

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

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



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



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

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

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

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



**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**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>524.626.149.154</b>	<b>477.220.890.630</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>176.914.855.173</b>	<b>63.576.473.212</b>
1. Tiền	111		14.414.855.173	11.576.473.212
2. Các khoản tương đương tiền	112		162.500.000.000	52.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>203.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	203.000.000.000	250.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>49.489.278.072</b>	<b>70.823.460.132</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	26.029.586.845	40.443.483.131
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	20.154.439.929	26.422.751.500
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.5	3.369.830.321	3.957.225.501
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	V.6	(64.579.023)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>91.112.545.354</b>	<b>84.596.616.237</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	91.112.545.354	84.596.616.237
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.109.470.555</b>	<b>8.224.341.049</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	811.773.651	3.432.456.356
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.196.070.873	4.721.204.693
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		101.626.031	70.680.000

**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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>561.202.697.695</b>	<b>509.701.810.595</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>8.860.000.000</b>	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.9	8.860.000.000	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>206.858.066.389</b>	<b>168.885.033.547</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	158.202.271.443	158.270.819.080
<i>Nguyên giá</i>	222		314.710.391.329	293.017.673.759
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(156.508.119.886)	(134.746.854.679)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	268.051.229	284.227.229
<i>Nguyên giá</i>	228		837.631.229	700.039.229
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(569.580.000)	(415.812.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.12	48.387.743.717	10.329.987.238
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.13</b>	<b>67.855.260.890</b>	<b>76.058.093.497</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		112.588.457.385	105.909.283.992
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(44.733.196.495)	(29.851.190.495)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>160.036.400.000</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	135.536.400.000	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>117.592.970.416</b>	<b>104.722.283.551</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	117.592.970.416	104.722.283.551
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.085.828.846.849</b>	<b>986.922.701.225</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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>572.212.937.525</b>	<b>501.023.436.214</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>68.170.149.066</b>	<b>45.366.638.562</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	V.17	23.658.928.744	7.933.265.016
3. Người mua trả tiền trước	313	V.18	1.051.551.372	30.500.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	969.121.335	8.851.031.564
5. Phải trả người lao động	315	V.20	3.647.297.646	3.479.295.591
6. Chi phí phải trả	316	V.21	494.817.864	230.664.336
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.22	34.716.493.563	20.966.913.316
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	3.631.938.542	3.874.968.739
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>504.042.788.459</b>	<b>455.656.797.652</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	94.956.458.592	102.980.027.586
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.25	-	159.486.328
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.26	409.086.329.867	352.517.283.738
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>513.615.909.324</b>	<b>485.899.265.011</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>513.615.909.324</b>	<b>485.899.265.011</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.27	200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.27	4.000.619.235	4.000.619.235
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414	V.27	(22.812.874.949)	(22.812.874.949)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.27	46.006.471.425	37.311.514.496
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.27	18.955.375.902	16.666.293.310
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.27	267.466.317.711	250.733.712.919
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.085.828.846.849</b>	<b>986.922.701.225</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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)****CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số	
		cuối năm	đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		54.458,35	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013



NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG  
Người lập biểu



PHAN THỦY ĐOAN  
Kế toán trưởng



NGUYỄN VĂN TUẤN  
Tổng Giám đốc

**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**

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

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

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	129.769.344.104	134.073.683.830
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	722.564.288	3.853.057.579
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	129.046.779.816	130.220.626.251
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	96.733.078.003	84.928.649.062
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.313.701.813	45.291.977.189
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	46.198.466.034	50.897.075.285
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.558.678.001	148.013.868
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	2.402.598.937	823.735.455
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	17.408.301.466	17.279.479.527
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		57.142.589.443	77.937.823.624
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.071.775.403	1.169.232.252
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.018.643.865	1.216.457.805
13. Lợi nhuận khác	40		53.131.538	(47.225.553)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		57.195.720.981	77.890.598.071
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.19	11.492.732.780	16.611.729.468
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>45.702.988.201</u>	<u>61.278.868.603</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>2.512</u>	<u>3.152</u>

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013



NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG  
Người lập biểu



PHAN THỦY ĐOÀN  
Kế toán trưởng




NGUYỄN VĂN TUẤN  
Tổng Giám đốc

**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**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		57.195.720.981	77.890.598.071
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.10, 11, 13	24.508.588.207	23.244.784.850
- Các khoản dự phòng	03	V.6	64.579.023	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	VI.4	707.958	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.3	(43.780.501.005)	(44.471.111.262)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		37.989.095.164	56.664.271.659
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		20.195.587.531	(14.425.032.586)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.515.929.117)	(37.883.677.711)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		98.013.006.095	213.034.955.802
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(9.599.084.103)	(81.731.553.156)
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.19	(18.334.755.411)	(19.000.947.375)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		11.616.359.800	4.758.532.331
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4.940.004.596)	(9.040.641.496)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>128.424.275.363</b>	<b>112.375.907.468</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		(90.183.027.449)	(47.406.834.036)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(351.000.000.000)	(335.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		398.000.000.000	267.076.760.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		42.669.527.005	45.127.304.262
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(513.500.444)</b>	<b>(70.202.769.774)</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**


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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<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		-	(22.812.874.949)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.27	(14.571.685.000)	(38.137.420.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(14.571.685.000)</b>	<b>(60.950.294.949)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>113.339.089.919</b>	<b>(18.777.157.255)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>63.576.473.212</b>	<b>82.353.630.467</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(707.958)	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>176.914.855.173</b>	<b>63.576.473.212</b>

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013

  
 NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG  
 Người lập biểu

  
 PHAN THỦY ĐOAN  
 Kế toán trưởng

  
 NGUYỄN VĂN TUẤN  
 Tổng Giám đốc



# 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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

2. Lĩnh vực kinh doanh : Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh :

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



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 4. Nhân viên

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

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

### 1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư này qui định tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh, tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Các qui định khác của Thông tư này tương tự như hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái mà Công ty đang áp dụng.





## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 3. Tiền và tương đương tiền

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

#### 4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

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

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

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

#### 6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 7. Tài sản thuê hoạt động

##### *Công ty là bên cho thuê*

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

##### *Công ty là bên đi thuê*

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

#### 8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư từ 7 đến 24 năm.

#### 9. Tài sản cố định vô hình

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

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 11. Đầu tư tài chính

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

18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

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

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

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

#### 12. Chi phí trả trước dài hạn

##### *Chi phí đền bù*

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

##### *Tiền thuê đất trả trước*

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

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

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

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

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

#### 14. Chi phí phải trả

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



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

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

#### 16. Nguồn vốn kinh doanh

##### *Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

##### *Cổ phiếu quỹ*

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

#### 17. Cổ tức

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

#### 18. Trích lập các quỹ

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

- Quỹ đầu tư phát triển được sử dụng để mở rộng sản xuất kinh doanh.
- Quỹ dự phòng tài chính dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ công nhân viên dùng để khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

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





## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

#### 20. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2011 : 20.828 VND/USD  
31/12/2012 : 20.815 VND/USD



## **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**

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

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

---

#### **21. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### ***Tiền lãi***

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

##### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

#### **22. Tài sản tài chính**

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

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

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

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

##### ***Các khoản phải thu***

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

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

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

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

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





## 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

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

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

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

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

##### *Nợ phải trả tài chính*

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

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

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

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

##### *Công cụ vốn chủ sở hữu*

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

#### 24. Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

#### 25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

#### 26. Bên liên quan

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

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

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

31  
1A  
DE  
HAI  
11

044E  
CÔN  
1NH  
TOÁN  
4 &  
TP.H

**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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	46.468.945	7.762.771
Tiền gửi ngân hàng	14.368.386.228	11.568.710.441
Các khoản tương đương tiền	162.500.000.000	52.000.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống</i>		
<b>Cộng</b>	<b><u>176.914.855.173</u></b>	<b><u>63.576.473.212</u></b>

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

**4. Trả trước cho người bán**

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

**5. Các khoản phải thu khác**

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	64.579.023	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>64.579.023</u></b>	<b><u>-</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 7. Hàng tồn kho

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

#### 8. Chi phí trả trước ngắn hạn

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

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

Phải thu khách hàng kinh doanh nhà.

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

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

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



**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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	<b>Phần mềm máy vi tính</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	700.039.229
Mua sắm mới	137.592.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>837.631.229</b>
<i>Trong đó:</i>	-
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	415.812.000
Khấu hao trong năm	153.768.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>569.580.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	284.227.229
<b>Số cuối năm</b>	<b>268.051.229</b>
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

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

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

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

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

Công ty chưa có điều kiện để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

Danh mục bất động sản đầu tư tại thời điểm cuối năm như sau:

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
Nhà tạm khu dân cư Tam An	2.816.949.243	(2.444.226.495)	372.722.748
Chợ Tam An	226.233.636	(193.914.000)	32.319.636
Nhà chung cư C1A,C1B	16.052.477.337	(3.771.327.000)	12.281.150.337
Nhà xưởng	93.492.797.169	(38.323.729.000)	55.169.068.169
<b>Cộng</b>	<b>112.588.457.385</b>	<b>(44.733.196.495)</b>	<b>67.855.260.890</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	23.479.180.049	15.871.057.366
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	16.260.558.895	13.788.544.563

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

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

#### 15. Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư mua cổ phiếu các Công ty sau:

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

#### 16. Chi phí trả trước dài hạn

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

#### 17. Phải trả người bán

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

#### 18. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng thuê đất trả trước	634.002.654	500.000
Khách hàng mua nhà trả trước	417.548.718	30.000.000
<b>Cộng</b>	<u>1.051.551.372</u>	<u>30.500.000</u>



## 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

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

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 năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	8.238.406	(8.238.406)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp <sup>(i)</sup>	7.774.908.009	11.491.873.737	(18.334.755.411)	932.026.335
Thuế thu nhập cá nhân	10.344.156	860.681.293	(833.930.449)	37.095.000
Tiền thuê đất	1.065.779.399	766.268.000	(1.832.047.399)	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	102.186.550	(102.186.550)	-
<b>Cộng</b>	<b>8.851.031.564</b>	<b>13.233.247.986</b>	<b>(21.115.158.215)</b>	<b>969.121.335</b>

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

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

Đối với hoạt động dịch vụ (cho thuê tài sản) trong Khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, thời gian giảm thuế 50% Công ty được hưởng 6 năm bắt đầu từ năm 2007 theo nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Thủ tướng Chính Phủ. Công ty đã hết thời gian miễn thuế theo nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Thủ tướng Chính Phủ.

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



**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**

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

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

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

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

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

**Tiền thuế đất**

Công ty phải nộp tiền thuế đất đối với diện tích 4.800.063 m<sup>2</sup> đất đang sử dụng với mức 160VND/m<sup>2</sup>/năm theo Hợp đồng thuê đất số 12 HĐ/ĐĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004, Quyết định số 5219/QĐ.UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 29 tháng 5 năm 2006 và phụ lục hợp đồng thuê đất ngày 16 tháng 5 năm 2011.

## 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

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

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

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

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

#### 20. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

#### 21. Chi phí phải trả

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

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

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

#### 23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	2.401.657.073	2.289.082.592	(2.526.480.200)	2.164.259.465
Quỹ phúc lợi	1.473.311.666	1.144.541.296	(1.150.173.885)	1.467.679.077
<b>Cộng</b>	<b>3.874.968.739</b>	<b>3.433.623.888</b>	<b>(3.676.654.085)</b>	<b>3.631.938.542</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 24. Phải trả dài hạn khác

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

#### 25. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	159.486.328	165.976.328
Hoàn nhập trong năm	(155.535.528)	-
Số chi trong năm	(3.950.800)	(6.490.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>159.486.328</b>

#### 26. Doanh thu chưa thực hiện

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

#### 27. Vốn chủ sở hữu

##### *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 2 đính kèm.

##### *Cổ tức*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ tức năm trước chi bằng tiền	14.571.685.000	20.050.100.000
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	18.087.320.000
<b>Cộng</b>	<b>14.571.685.000</b>	<b>38.137.420.000</b>

##### *Cổ phiếu*

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.809.100	1.809.100
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.809.100	1.809.100
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.190.900	18.190.900
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	18.190.900	18.190.900
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu

## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

### 2. Giá vốn hàng bán

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

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

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	496.380.897	597.131.889
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	36.614.606.005	35.189.294.062
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	5.428.832.134
Chiết khấu thanh toán	1.921.584.132	400.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.165.895.000	9.281.817.200
<b>Cộng</b>	<b><u>46.198.466.034</u></b>	<b><u>50.897.075.285</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Chi phí hoạt động tài chính

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

#### 5. Chi phí bán hàng

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

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

#### 7. Thu nhập khác

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

#### 8. Chi phí khác

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	45.702.988.201	61.278.868.603
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	45.702.988.201	61.278.868.603
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.190.900	19.443.804
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.512</b>	<b>3.152</b>

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

11/12/2012  
GTY  
EMHUU  
VVA TL  
& C  
HOC



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	193.679.082	230.605.688
Phải trả tiền xây dựng	31.731.009.320	27.571.337.121
Nhận cổ tức được chia	1.750.000.000	1.470.000.000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình</b>		
Nhận cổ tức được chia	2.521.445.000	4.916.817.200

**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**

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

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	194.339.250	155.870.715
Phải trả tiền lập báo cáo giám sát	-	524.829.855
Phải trả tiền xử lý nước thải	20.835.173.359	17.627.220.418
Lãi chiết khấu	1.921.584.132	-
Trả trước tiền xử lý nước thải 2012	-	20.000.000.000
Nhận cổ tức được chia	375.000.000	375.000.000
Cung cấp dịch vụ khác	18.261.100	
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Phải trả tiền tư vấn giám sát	-	202.022.661
Phải trả tiền thuê đất	10.599.541.614	86.023.805.450
Nhận cổ tức được chia	2.519.450.000	2.520.000.000
Phí quản lý phải trả	1.265.017.270	-
<b>Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	-	20.000.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.231.946.000	4.474.998.000
Chia cổ tức	905.760.000	2.264.400.000
<b>Công ty TNHH MTV xây dựng cấp nước Đồng Nai</b>		
Ứng trước tiền nước cấp	-	10.000.000.000
Chiết khấu thanh toán	-	400.000.000
<b>Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp</b>		
Chia cổ tức	8.190.400.000	20.476.000.000
<b>Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai</b>		
Phải trả tiền xây dựng công trình	7.537.215.703	-
<b>Công ty TNHH một thành viên dịch vụ bảo vệ Sonadezi</b>		
Phải trả phí bảo vệ	184.800.000	184.800.000

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

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



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Phải thu tiền nước	1.641.465	-
Phải thu tiền cổ tức	770.000.000	-
<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	20.000.000.000
Phải thu tiền nước	15.453.585	-
Phải thu tiền cổ tức	375.000.000	-
<b>Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai</b>		
Gửi tiền có kỳ hạn trên 3 tháng	50.000.000.000	50.000.000.000
Lãi tiền gửi dự thu	772.500.000	671.666.000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Trả thừa tiền thuê đất	462.854.786	-
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b><u>60.565.721.874</u></b>	<b><u>70.671.666.000</u></b>
<b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Phải trả tiền xây dựng	12.100.810.695	1.847.469.280
Nhận tiền đặt cọc	82.379.000	-
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Phải trả tiền tư vấn giám sát	-	95.112.661
<b>Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai</b>		
Phải trả tiền xây dựng	1.805.516.611	-
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Phải trả tiền lập báo cáo giám sát	-	172.492.255
Phải trả tiền cung cấp dịch vụ khác	18.261.100	-
<b>Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi</b>		
Phải trả phí bảo vệ	-	15.400.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b><u>14.006.967.406</u></b>	<b><u>2.130.474.196</u></b>

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

### 3. Thông tin về bộ phận

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

## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

#### Khu vực địa lý

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

#### 4. Số liệu năm trước

Ngày 31 tháng 10 năm 2012 Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã có Công văn số 937/PTKCN-QTTH kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét chi điều chỉnh tăng 15% sau 5 năm đối với các khu công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt giá đất và đã ký hợp đồng với Sở Tài nguyên và Môi trường. Do vậy, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố giảm chi phí tiền thuê đất phải nộp năm 2011 đã trích trước theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 và Quyết định số 79/2011 ngày 24 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2011 tại Khu công nghiệp Long Thành. Ngoài ra, Công ty cũng trình bày lại khoản chi phí đầu tư cho hoạt động kinh doanh đất.

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

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
<b>Bảng cân đối kế toán</b>					
Tài sản ngắn hạn	100	477.219.148.550	1.742.080	477.220.890.630	
Tài sản ngắn hạn khác	150	8.222.598.969	1.742.080	8.224.341.049	
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	3.430.714.276	1.742.080	3.432.456.356	
Tổng cộng tài sản	270	986.920.959.145	1.742.080	986.922.701.225	
Nợ phải trả	300	516.518.910.888	(15.495.474.674)	501.023.436.214	
Nợ ngắn hạn	310	155.104.112.418	(109.737.473.856)	45.366.638.562	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	8.756.433.894	94.597.670	8.851.031.564	(i)
Chi phí phải trả	316	110.062.735.862	(109.832.071.526)	230.664.336	(ii)
Nợ dài hạn	330	361.414.798.470	94.241.999.182	455.656.797.652	
Phải trả dài hạn khác	333	8.738.028.404	94.241.999.182	102.980.027.586	
Nguồn vốn chủ sở hữu	400	470.402.048.257	15.497.216.754	485.899.265.011	
Vốn chủ sở hữu	410	470.402.048.257	15.497.216.754	485.899.265.011	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	235.236.496.165	15.497.216.754	250.733.712.919	
Tổng cộng nguồn vốn	440	986.920.959.145	1.742.080	986.922.701.225	
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Giá vốn hàng bán	11	100.520.463.486	(15.591.814.424)	84.928.649.062	



**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**

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

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

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước		Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
			Các điều chỉnh		
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	29.700.162.765	15.591.814.424	45.291.977.189	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	62.346.009.200	15.591.814.424	77.937.823.624	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	62.298.783.647	15.591.814.424	77.890.598.071	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	16.517.131.798	94.597.670	16.611.729.468	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	45.781.651.849	15.497.216.754	61.278.868.603	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2.355	770	3.125	
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>					
Lợi nhuận trước thuế	01	62.298.783.647	15.591.814.424	77.890.598.071	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	41.072.457.235	15.591.814.424	56.664.271.659	
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	228.625.028.146	(15.590.072.344)	213.034.955.802	
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(81.729.811.076)	(1.742.080)	(81.731.553.156)	
(i) Thuế và các khoản phải nộp nhà nước					
Tăng do điều chỉnh giảm chi phí tiền thuế đất năm 2011 tại Khu công nghiệp Long Thành đối với hoạt động kinh doanh đất thô làm cho chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm trước giảm.					
(ii) Chi phí phải trả					
• Giảm chi phí tiền thuế đất phải nộp năm 2011 tại Khu công nghiệp Long Thành đối với hoạt động kinh doanh đất thô				15.590.072.344	
• Trình bày lại chi phí đầu tư cho hoạt động kinh doanh đất sang phải trả dài hạn khác				94.241.999.182	
<b>Cộng</b>				<b>109.832.071.526</b>	

**5. Thuê hoạt động****Các hợp đồng đi thuê**

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m<sup>2</sup> đất đang sử dụng với mức 160 VND/m<sup>2</sup>/năm theo hợp đồng thuê đất số 12HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐTĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Đơn giá thuê đất được ổn định 5 năm và tăng 15% sau mỗi thời gian ổn định.

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Các hợp đồng cho thuê

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

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

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

## 6. Quản lý rủi ro tài chính

#### Tổng quan

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

#### Rủi ro tín dụng

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

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

#### Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

#### Tiền gửi ngân hàng

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

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.7 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

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

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	176.914.855.173	-	-	176.914.855.173
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	203.000.000.000	-	-	203.000.000.000
Phải thu khách hàng	18.676.621.242	16.148.386.580	64.579.023	34.889.586.845
Các khoản phải thu khác	3.183.806.000	-	-	3.183.806.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	135.536.400.000	-	-	135.536.400.000
<b>Cộng</b>	<b>537.311.682.415</b>	<b>16.148.386.580</b>	<b>64.579.023</b>	<b>553.524.648.018</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Cộng
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.576.473.212	-	-	63.576.473.212
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	250.000.000.000	-	-	250.000.000.000
Phải thu khách hàng	15.466.244.781	24.977.238.350	-	40.443.483.131
Các khoản phải thu khác	3.778.650.000	-	-	3.778.650.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	135.536.400.000	-	-	135.536.400.000
<b>Cộng</b>	<b>468.357.767.993</b>	<b>24.977.238.350</b>	<b>-</b>	<b>493.335.006.343</b>

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

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

#### Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phát sinh dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

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

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

## 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

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

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

#### *Rủi ro thị trường*

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ và rủi ro về giá cổ phiếu.

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

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

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

Công ty quản lý rủi ro liên quan đến biến động của tỷ giá hối đoái bằng cách dự báo tỷ giá ngoại tệ, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ tại thời điểm tỷ giá thấp, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản. Số dư tiền gửi không kỳ hạn có gốc USD tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 54,458.35 USD (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 0 USD).

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

#### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

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

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

#### *Tài sản đảm bảo*

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

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

### *Tài sản tài chính*

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	176.914.855.173	-	63.576.473.212	-	176.914.855.173	63.576.473.212
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	203.000.000.000	-	250.000.000.000	-	203.000.000.000	250.000.000.000
Phải thu khách hàng	34.889.586.845	(64.579.023)	40.443.483.131	-	34.825.007.822	40.443.483.131
Các khoản phải thu khác	3.183.806.000	-	3.778.650.000	-	3.183.806.000	3.778.650.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	135.536.400.000	-	135.536.400.000	-	135.536.400.000	135.536.400.000
<b>Cộng</b>	<b>553.524.648.018</b>	<b>(64.579.023)</b>	<b>493.335.006.343</b>	<b>-</b>	<b>553.460.068.995</b>	<b>493.335.006.343</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	23.658.928.744	7.933.265.016	23.658.928.744	7.933.265.016
Các khoản phải trả khác	22.376.978.664	32.375.375.678	17.213.475.809	32.375.375.678
<b>Cộng</b>	<b>46.035.907.408</b>	<b>40.308.640.694</b>	<b>40.872.404.553</b>	<b>40.308.640.694</b>

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khác và các khoản phải trả khác dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

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

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG  
Người lập biểu

PHAN THỦY ĐOÀN  
Kế toán trưởng



NGUYỄN VĂN TUẤN  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

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

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh tăng trong năm	Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	Kết chuyển sang bất động sản đầu tư	Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	Kết chuyển vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Hạng mục xây dựng Khu công nghiệp Long Thành	6.781.982.837	21.262.310.943	(21.592.310.457)	-	(628.662.399)	(22.257.658)	5.801.063.266
Hạng mục xây dựng Khu tái định cư Tam An 1	1.967.200.051	-	-	-	-	-	1.967.200.051
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	958.146.970	44.969.616.608	-	(6.195.484.194)	-	-	39.732.279.384
Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An	622.657.380	-	-	-	-	-	622.657.380
Hạng mục khác	-	264.543.636	-	-	-	-	264.543.636
<b>Cộng</b>	<b>10.329.987.238</b>	<b>66.496.471.187</b>	<b>(21.592.310.457)</b>	<b>(6.195.484.194)</b>	<b>(628.662.399)</b>	<b>(22.257.658)</b>	<b>48.387.743.717</b>



**NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG**  
 Người lập biểu



**PHAN THÙY ĐOAN**  
 Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013



**NGUYỄN VĂN TUẤN**  
 Tổng Giám đốc



## 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

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

Phụ lục 2: 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	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm trước	200.000.000.000	4.000.619.235	-	17.560.190.208	13.844.675.555	254.168.951.216	489.574.436.214	
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	61.278.868.603	61.278.868.603	
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(22.812.874.949)	-	-	-	(22.812.874.949)	
Trích lập các quỹ	-	-	-	19.751.324.288	2.821.617.755	(26.523.206.900)	(3.950.264.857)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(38.190.900.000)	(38.190.900.000)	
<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>37.311.514.496</b>	<b>16.666.293.310</b>	<b>250.733.712.919</b>	<b>485.899.265.011</b>	
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	37.311.514.496	16.666.293.310	250.733.712.919	485.899.265.011	
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	45.702.988.201	45.702.988.201	
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.694.956.929	2.289.082.592	(14.417.663.409)	(3.433.623.888)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(14.552.720.000)	(14.552.720.000)	
<b>Số dư cuối năm nay</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>	

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013



*(Handwritten signature)*

PHAN THÙY ĐOAN  
Kế toán trưởng

*(Handwritten signature)*

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG  
Người lập biểu



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Đơn vị tính: VND

Kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Các hoạt động khác	Cộng
<b>Năm nay</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	59.677.862.779	13.960.331.388	34.431.285.600	20.893.300.049	84.000.000	129.046.779.816
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>59.677.862.779</b>	<b>13.960.331.388</b>	<b>34.431.285.600</b>	<b>20.893.300.049</b>	<b>84.000.000</b>	<b>129.046.779.816</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	14.889.220.027	6.277.410.289	4.096.235.350	7.081.764.968	(30.928.821)	32.313.701.813
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(19.810.900.403)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						12.502.801.410
Doanh thu hoạt động tài chính						46.198.466.034
Chi phí tài chính						(1.558.678.001)
Thu nhập khác						2.071.775.403
Chi phí khác						(2.018.643.865)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(11.492.732.780)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>40.689.368.799</b>	<b>847.126.847</b>	<b>154.665.836</b>	<b>46.613.984.190</b>	<b>377.329</b>	<b>88.305.523.001</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>26.647.472.557</b>	<b>2.559.953.014</b>	<b>302.599.776</b>	<b>13.870.496.662</b>	<b>101.856.235</b>	<b>43.482.378.243</b>





	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Các hoạt động khác	Cộng
<b>Năm trước</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	52.950.197.018	34.261.266.767	29.967.185.100	12.957.977.366	84.000.000	130.220.626.251
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>52.950.197.018</b>	<b>34.261.266.767</b>	<b>29.967.185.100</b>	<b>12.957.977.366</b>	<b>84.000.000</b>	<b>130.220.626.251</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	16.416.840.321	24.182.453.512	3.512.339.450	1.308.982.622	(128.638.716)	45.291.977.189
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(18.103.214.982)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						27.188.762.207
Doanh thu hoạt động tài chính						50.897.075.285
Chi phí tài chính						(148.013.868)
Thu nhập khác						1.169.232.252
Chi phí khác						(1.216.457.805)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(16.611.729.468)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>108.609.757.059</b>	<b>2.281.788.980</b>	<b>151.846.828</b>	<b>4.654.042.535</b>	<b>-</b>	<b>115.697.435.401</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>9.465.898.738</b>	<b>3.485.630.028</b>	<b>431.555.714</b>	<b>11.317.806.089</b>	<b>-</b>	<b>24.700.890.569</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

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

	Đơn vị tính: VND					
	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh nhà	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Các hoạt động khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	119.786.542.600	134.458.160.989	2.258.139.751	96.461.968.981	-	352.964.812.321
Tài sản phân bổ cho bộ phận	169.456.911.694	-	-	10.338.220.077	-	179.795.131.771
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						553.068.902.757
<b>Tổng tài sản</b>						<b>1.085.828.846.849</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	514.591.608.650	10.864.290.218	-	35.571.504.977	-	561.027.403.845
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						11.185.533.680
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>572.212.937.525</b>
<b>Số đầu năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	154.505.022.593	138.896.505.084	3.759.629.785	58.357.650.747	-	355.518.808.209
Tài sản phân bổ cho bộ phận	110.628.054.012	-	-	2.905.858.407	-	113.533.912.419
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						517.869.980.597
<b>Tổng tài sản</b>						<b>986.922.701.225</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	436.878.247.622	9.974.452.412	2.412.075.000	7.686.108.404	-	456.950.883.438
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						44.072.552.776
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>501.023.436.214</b>

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2013



PHAN THỦY ĐOAN  
Kế toán trưởng

NGUYỄN VĂN TUẤN  
Tổng Giám đốc