



**RSM DTL Auditing**  
Connected for Success

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

## MỤC LỤC

---

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính	4
Báo cáo tài chính đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán ngày 30 tháng 6 năm 2014	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 38

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2014 đính kèm đã được soát xét của Công ty cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2014.

### 1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 ngày 18 tháng 8 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 03 năm 2005 về việc tăng vốn điều lệ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 9 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi tỉ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập và thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 03 năm 2009 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 5 năm 2009 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 6 năm 2009 về việc thay đổi cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19 tháng 5 năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ và danh sách cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 12 tháng 5 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 9 năm 2013 về việc thay đổi chức danh của người đại diện theo pháp luật.

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

### 2. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh	Ghi chú
Ông Phan Đình Thám	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Thắng	Thành viên	Từ nhiệm ngày 28/4/2014
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên	
Ông Đỗ Xuân Tâm	Thành viên	Từ nhiệm ngày 28/4/2014
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 28/4/2014
Bà Lê Thị Bích Loan	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 28/4/2014



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh	
Bà Lê Thị Lệ Hằng	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Ngọc Thủy	Thành viên	Từ nhiệm ngày 28/4/2014
Bà Lưu Thị Thủy Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/4/2014

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

### 3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- 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; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

### 4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định soát xét báo cáo tài chính cho các năm tài chính tiếp theo của Công ty.

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

## 5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Long Thành, ngày 11 tháng 8 năm 2014 *Nguyễn Văn Tuấn*

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Nguyễn Văn Tuấn*  
**NGUYỄN VĂN TUẤN**





Số: 15.106/BCSX-2014.

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ,  
Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Tel: +848 3827 5026 | Fax: +848 3827 5027  
www.rsm.com.vn | dtlco@rsm.com.vn

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bằng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu năm 2014 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là Công ty) từ trang 05 đến trang 38 kèm theo. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 8 năm 2014

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL**  
**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TÀNG QUỐC THẮNG**

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**LỘ NGUYỄN THUY PHƯƠNG**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>507.655.535.769</b>	<b>401.909.061.384</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	97.185.752.775	120.248.844.751
1. Tiền	111		27.185.752.775	18.248.844.751
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	102.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	278.500.000.000	149.500.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		278.500.000.000	149.500.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.3	42.659.622.478	38.642.339.159
1. Phải thu khách hàng	131		27.863.351.430	23.586.219.895
2. Trả trước cho người bán	132		10.050.342.776	4.476.463.004
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		6.524.896.903	12.063.714.928
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1.778.968.631)	(1.484.058.668)
IV. Hàng tồn kho	140	5.4	80.975.547.211	85.159.102.651
1. Hàng tồn kho	141		80.975.547.211	85.159.102.651
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.334.613.305	8.358.774.823
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	3.383.632.845	580.744.332
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.708.295.053	7.060.096.730
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.121.685.407	607.910.761
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		121.000.000	110.023.000

(Phần tiếp theo trang 06)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Th. minh</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>731.238.246.730</b>	<b>741.359.349.976</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14.294.000.000</b>	<b>15.806.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.6	14.294.000.000	15.806.000.000
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>187.877.961.294</b>	<b>193.680.965.937</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	5.7	181.546.953.444	180.886.737.763
+ Nguyên giá	222		372.186.933.861	358.570.901.086
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(190.639.980.417)	(177.684.163.323)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.8	82.552.000	116.724.729
+ Nguyên giá	228		837.631.229	837.631.229
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(755.079.229)	(720.906.500)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.9	6.248.455.850	12.677.503.445
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>5.10</b>	<b>130.826.138.946</b>	<b>131.208.038.617</b>
+ Nguyên giá	241		210.086.350.946	197.295.999.617
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(79.260.212.000)	(66.087.961.000)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.11</b>	<b>190.836.400.000</b>	<b>190.836.400.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.500.000.000	24.500.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		166.336.400.000	166.336.400.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>207.403.746.490</b>	<b>209.827.945.422</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	207.403.746.490	209.827.945.422
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>1.238.893.782.499</b>	<b>1.143.268.411.360</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>780.515.464.814</b>	<b>672.691.273.029</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>82.765.431.986</b>	<b>77.562.167.830</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	5.13	9.391.027.789	39.008.277.486
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	23.608.117.913	108.275.859
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	7.857.943.503	117.976.614
5. Phải trả người lao động	315		-	1.844.429.410
6. Chi phí phải trả	316		2.778.028.364	911.067.360
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.15	28.929.421.303	30.828.367.375
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.16	10.200.893.114	4.743.773.726
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>697.750.032.828</b>	<b>595.129.105.199</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.17	123.153.536.190	127.795.188.828
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.18	12.200.000.000	9.500.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.19	562.396.496.638	457.833.916.371
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>458.378.317.685</b>	<b>470.577.138.331</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.20	<b>458.378.317.685</b>	<b>470.577.138.331</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.000.619.235	4.000.619.235
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(22.812.874.949)	(22.812.874.949)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		55.622.258.635	52.861.919.655
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		22.652.523.207	21.075.186.647
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		198.915.791.557	215.452.287.743
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.238.893.782.499</b>	<b>1.143.268.411.360</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

Chi tiêu	Th. minh	Cuối kỳ	Đầu năm
1. Tái sản thuế ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
+ USD		210.85	31,285.51
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Long Thành, ngày 17 tháng 7 năm 2014.

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHAN THỦY ĐOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC


  
 NGUYỄN VĂN TUẤN



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

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30/6/2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	81.959.508.037	74.310.007.255
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	1.472.499.090
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	81.959.508.037	72.837.508.165
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	63.986.209.308	55.333.964.974
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.973.298.729	17.503.543.191
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	15.466.659.582	16.385.272.273
7. Chi phí tài chính	22	6.4	760.912.802	200.000.000
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>360.600.000</i>	-
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	598.125.754	916.785.322
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	6.512.543.579	10.181.367.557
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.568.376.176	22.590.662.585
11. Thu nhập khác	31	6.7	753.425.776	1.670.274.800
12. Chi phí khác	32	6.8	405.945.479	319.185.425
13. Lợi nhuận khác	40		347.480.297	1.351.089.375
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.915.856.473	23.941.751.960
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	3.577.731.898	4.743.981.406
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		22.338.124.575	19.197.770.554
18. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phần	70	5.20	1.228	1.055

Long Thành, ngày 17 tháng 7 năm 2014. *Handwritten*

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHAN THỦY ĐOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30/6/2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		25.915.856.473	23.941.751.960
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao tài sản cố định	02		18.868.083.729	16.902.524.643
Các khoản dự phòng	03		294.909.963	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.466.176.714)	(16.243.689.364)
Chi phí lãi vay	06		360.600.000	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>29.973.273.451</b>	<b>24.600.587.239</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.914.345.251)	(1.030.336.506)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.183.555.440	2.296.874.806
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		103.726.254.976	16.036.343.866
Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.524.303.455	(26.911.296.671)
Tiền lãi vay đã trả	13		(339.600.000)	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.069.032.357)	(5.014.755.604)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		13.942.720.020	924.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(15.439.158.623)	(4.253.148.899)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>130.587.971.111</b>	<b>6.648.268.231</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(19.985.896.690)	(22.829.917.533)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(218.500.000.000)	(131.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		89.500.000.000	110.000.000.000
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		18.068.045.603	15.213.657.273
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(130.917.851.087)</b>	<b>(29.116.260.260)</b>

*(Phần tiếp theo trang 11)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30/6/2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		4.000.000.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.300.000.000)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.433.212.000)	(32.689.264.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(22.733.212.000)</b>	<b>(32.689.264.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(23.063.091.976)</b>	<b>(55.157.256.029)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>120.248.844.751</b>	<b>176.914.855.173</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>97.185.752.775</b>	<b>121.757.599.144</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHAN THỦY ĐOAN

Long Thành, ngày 17 tháng 7 năm 2014.

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 ngày 18 tháng 8 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 03 năm 2005 về việc tăng vốn điều lệ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 9 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi tỉ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập và thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 03 năm 2009 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 5 năm 2009 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 6 năm 2009 về việc thay đổi cổ đông sáng lập
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19 tháng 5 năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ và danh sách cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 12 tháng 5 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

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

Đơn vị trực thuộc tính đến 30/6/2014 gồm: Sân giao dịch bất động sản Sonadezi Long Thành và Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

#### **1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sân giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản.
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- Tái chế phế liệu.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Thu gom rác thải độc hại.
- 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.
- Thu gom rác thải không độc hại.
- Xây dựng nhà các loại.
- Phá dỡ.
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác.



- Đại lý du lịch.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng.
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Xây dựng công trình công ích.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại.
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Điều hành tua du lịch.

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

**2.1. Năm tài chính**

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

**2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2014.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**4.1 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

### 4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 4.3 Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

### 4.4 Hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

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

### 4.5 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí kinh doanh đất và các khoản chi phí trả trước dài hạn về kinh doanh nhà, đất trong khu công nghiệp và được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

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

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

### 4.6 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

- Phương pháp khấu hao

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

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

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

### 4.7 Tài sản cố định vô hình

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

#### *Phần mềm máy vi tính*

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

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

Phần mềm máy vi tính	05 năm
----------------------	--------

### 4.8 Chi phí xây dựng dở dang

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

### 4.9 Bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 15 năm
------------------------	-------------



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

**4.10 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.
  - Đối với các khoản đầu tư chứng khoán Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
  - Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn: Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

**4.11 Chi phí phải trả và dự phòng phải trả**

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Chi phí đầu tư 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 đất cho thuê với đơn giá tạm tính là 158.341 VND/m<sup>2</sup> và được điều chỉnh phù hợp với chi phí đầu tư phát sinh thực tế.
- Một khoản dự phòng được ghi nhận nêu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

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

**4.12 Nguồn vốn chủ sở hữu**

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: các quỹ được trích lập theo quyết định của Đại hội Đồng cổ đông.

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

**4.13 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

- Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.
- 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.
- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.
- Doanh thu từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

### 4.14 Lãi trên cổ phiếu

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

### 4.15 Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp
  - + Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 22%.
  - + Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại: chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
  - + Ưu đãi, miễn giảm thuế:
    - Đối với thu nhập từ đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo. Năm 2004 là năm đầu tiên Công ty kinh doanh có lãi. Năm 2014 là năm cuối cùng Công ty được giảm 50%.
    - Đối với hoạt động xử lý nước thải: Đến hết năm 2006, Công ty đã hết thời gian miễn thuế theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, giảm 50% trong 9 năm kể từ năm 2007 theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.
    - Đối với hoạt động dịch vụ cho thuê tài sản trong Khu công nghiệp: Công ty đã hết thời gian miễn thuế theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, giảm 50% trong 6 năm kể từ năm 2007 theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.
- Thuế giá trị gia tăng
  - Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

+ Dịch vụ nước cấp	5%
+ Dịch vụ nước thải	10%
+ Dịch vụ cho thuê	10%
+ Các dịch vụ khác	10%



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

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

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

### 4.16 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

#### *Tài sản tài chính*

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn.

#### *Công nợ tài chính*

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

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

### 4.17 Các bên liên quan

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

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

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	13.792.578	28.470.768
Tiền gửi ngân hàng	27.171.960.197	18.220.373.983
Các khoản tương đương tiền	70.000.000.000	102.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>97.185.752.775</b>	<b>120.248.844.751</b>

### 5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

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

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Quý Đầu tư phát triển Đồng Nai – xem thêm mục 8	50.000.000.000	50.000.000.000

(Phần tiếp theo ở trang 19)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng	27.863.351.430	23.586.219.895
Trả trước cho người bán	10.050.342.776	4.476.463.004
Các khoản phải thu khác	6.524.896.903	12.063.714.928
<b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>44.438.591.109</b>	<b>40.126.397.827</b>
Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.778.968.631)	(1.484.058.668)
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b>	<b>42.659.622.478</b>	<b>38.642.339.159</b>

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Các khoản phải thu khách hàng được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu tiền cho thuê đất thô	201.213.104	127.904.070
Phải thu tiền phí quản lý	1.862.056.533	1.356.633.663
Phải thu tiền cho thuê nhà xưởng	2.547.203.986	2.808.303.248
Phải thu tiền nước	3.066.567.014	1.424.591.285
Phải thu phí xử lý nước thải	774.265.133	1.093.902.969
Phải thu tiền kinh doanh nhà, đất nền	19.404.345.660	16.774.884.660
Phải thu phí bảo vệ ATM	7.700.000	-
<b>Cộng</b>	<b>27.863.351.430</b>	<b>23.586.219.895</b>

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Công ty CP Sonadezi An Bình	13.146.453	-
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	2.903.037.133	4.143.979.308
<b>Cộng</b>	<b>2.916.183.586</b>	<b>4.143.979.308</b>

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	80.000.000	-
Công ty CP Xây Dựng Đồng Nai	1.948.235.400	-
<b>Cộng</b>	<b>2.028.235.400</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu về tiền lãi ngân hàng dự thu	3.440.214.000	6.006.416.000
Phải thu về lãi cổ tức	-	375.000.000
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp	136.532.793	159.006.980
Khác	2.948.150.110	5.523.291.948
<b>Cộng</b>	<b>6.524.896.903</b>	<b>12.063.714.928</b>

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Khoản tiền lãi dự thu của Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	441.222.000	420.000.000
Cổ tức dự thu của CTCP Dịch Vụ Sonadezi	-	375.000.000
<b>Cộng</b>	<b>441.222.000</b>	<b>795.000.000</b>

**5.4. Hàng tồn kho**

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ	59.125.000	82.725.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	80.916.422.211	81.179.549.394
Thành phẩm	-	3.896.828.257
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>80.975.547.211</b>	<b>85.159.102.651</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b>80.975.547.211</b>	<b>85.159.102.651</b>

**5.5. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	42.977.727	54.323.545
Chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành	543.867.321	108.069.990
Chi phí quản lý doanh nghiệp	336.858.000	115.200.000
Chi phí kinh doanh nhà	303.150.797	303.150.797
Chi phí kinh doanh dự án Châu Đức	2.156.779.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.383.632.845</b>	<b>580.744.332</b>

**5.6. Phải thu dài hạn khách hàng**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	344.211.603.852	9.190.996.749	2.494.304.546	2.370.286.890	303.709.049	358.570.901.086
Mua trong kỳ	-	-	-	152.780.000	-	152.780.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	12.673.509.206	789.743.569	-	-	-	13.463.252.775
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>356.885.113.058</b>	<b>9.980.740.318</b>	<b>2.494.304.546</b>	<b>2.523.066.890</b>	<b>303.709.049</b>	<b>372.186.933.861</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	169.446.393.523	4.101.401.377	2.188.910.001	1.643.749.373	303.709.049	177.684.163.323
Khấu hao trong kỳ	12.322.445.094	478.540.000	50.900.000	103.932.000	-	12.955.817.094
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>181.768.838.617</b>	<b>4.579.941.377</b>	<b>2.239.810.001</b>	<b>1.747.681.373</b>	<b>303.709.049</b>	<b>190.639.980.417</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	174.765.210.329	5.089.595.372	305.394.545	726.537.517	-	180.886.737.763
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>175.116.274.441</b>	<b>5.400.798.941</b>	<b>254.494.545</b>	<b>775.385.517</b>	<b>-</b>	<b>181.546.953.444</b>

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 18.755.335.665 đồng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	837.631.229
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>837.631.229</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	720.906.500
Khấu hao trong kỳ	34.172.729
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>755.079.229</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	116.724.729
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>82.552.000</b>

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	560.810.948	11.463.413.945
Hạng mục xây dựng khu dân cư	390.907.272	390.907.272
Hạng mục xây dựng nhà xưởng cho thuê	398.105.707	182.596.098
Công trình trạm xăng KCNLT	4.214.127.109	9.690.000
Hạng mục KCN Long Phước	31.680.278	8.238.750
Hạng mục Khu 3 ha An Phước	30.167.156	-
Hạng mục khu du lịch sinh thái Tam An	622.657.380	622.657.380
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.248.455.850</b>	<b>12.677.503.445</b>

(Phần tiếp theo ở trang 23)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	197.295.999.617
Đầu tư XDCB hoàn thành	12.798.911.510
Giảm trong kỳ	(8.560.181)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>210.086.350.946</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	66.087.961.000
Tăng trong kỳ	13.172.251.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>79.260.212.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	131.208.038.617
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>130.826.138.946</b>

**5.11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

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

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

(Phần tiếp theo ở trang 24)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

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

**5.12. Chi phí trả trước dài hạn**

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Chi phí trả trước kinh doanh nhà	147.889.619	404.093.619
Chi phí trả trước kinh doanh đất	16.442.830.007	15.693.439.123
Chi phí trả trước đền bù đất	17.779.596.539	18.004.654.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	757.484.157	287.069.107
Dự án cây xăng đầu công	-	1.548.138
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	171.411.789.640	174.192.046.840
Dự án Long Phước	-	23.441.528
Chi phí trả trước dài hạn khác	864.156.528	1.221.652.528
<b>Tổng cộng</b>	<b>207.403.746.490</b>	<b>209.827.945.422</b>

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả người bán	9.391.027.789	39.008.277.486
Người mua trả tiền trước	23.608.117.913	108.275.859
<b>Tổng cộng</b>	<b>32.999.145.702</b>	<b>39.116.553.345</b>

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

(Phần tiếp theo ở trang 25)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Công ty CP Sonadezi An Bình	650.277.000	1.102.493.508
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	2.563.533.702	3.590.079.025
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	2.878.040.662	11.000.000.000
Công ty CP thi công xây dựng công trình giao thông Đồng Nai	740.766.821	11.151.597.373
Công ty CP đầu tư và xây dựng vật liệu Đồng Nai	-	3.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.832.618.185</b>	<b>29.844.169.906</b>
<b>5.14. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước</b>		
	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Thuế GTGT đầu ra	7.588.120.103	-
Thuế thu nhập cá nhân	269.823.400	117.976.614
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.857.943.503</b>	<b>117.976.614</b>
<b>5.15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>		
	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	-	-
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	-	14.622.728
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	27.139.444.221	26.910.782.577
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	370.000.000	2.182.842.708
Cổ tức phải trả	120.043.000	85.995.000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	78.000.000	78.000.000
Phải trả kỳ quỹ bảo lãnh	1.185.804.082	1.538.409.362
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.130.000	17.715.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>28.929.421.303</b>	<b>30.828.367.375</b>
<b>5.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>		
	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư đầu năm	4.743.773.726	3.631.938.542
Trích lập trong kỳ	9.069.685.221	5.941.388.466
Tặng khác	12.821.000	-
Sử dụng trong kỳ	(3.625.386.833)	(1.885.583.413)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>10.200.893.114</b>	<b>7.687.743.595</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

### 5.17. Phải trả dài hạn khác

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Chi phí đầu tư cho kinh doanh đất (*)	105.068.607.657	112.491.835.513
Nhận ký quỹ cho thuê nhà	273.600.000	273.600.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	17.811.328.533	15.029.753.315
<b>Tổng cộng</b>	<b>123.153.536.190</b>	<b>127.795.188.828</b>

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

### 5.18. Vay và nợ dài hạn

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

### 5.19. Doanh thu chưa thực hiện

Đây là khoản doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện.

(Phần tiếp theo ở trang 27)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**5.20. Vốn chủ sở hữu****5.20.1. 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 chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	46.006.471.425	18.955.375.902	267.466.317.711	513.615.909.324
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	39.433.414.008	39.433.414.008
Trích lập quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	6.855.448.230	2.285.149.410	(9.140.597.640)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.941.388.466)	(5.941.388.466)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(32.743.620.000)	(32.743.620.000)
Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước.	-	-	-	-	-	(43.621.837.870)	(43.621.837.870)
Giảm khác	-	-	-	-	(165.338.665)	-	(165.338.665)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>4.000.619.235</b>	<b>(22.812.874.949)</b>	<b>52.861.919.655</b>	<b>21.075.186.647</b>	<b>215.452.287.743</b>	<b>470.577.138.331</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	22.338.124.575	22.338.124.575
Trích lập quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	2.760.338.980	1.577.336.560	(4.337.675.540)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.069.685.221)	(9.069.685.221)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(25.467.260.000)	(25.467.260.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>4.000.619.235</b>	<b>(22.812.874.949)</b>	<b>55.622.258.635</b>	<b>22.652.523.207</b>	<b>198.915.791.557</b>	<b>458.378.317.685</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**5.20.2. Cổ phần**

	Cuối kỳ	Đầu năm
▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
▪ Số lượng cổ phần đã bán ra	18.190.900	18.190.900
▪ Số lượng cổ phần được mua lại	-	-
▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành	18.190.900	18.190.900
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

**5.20.3. Lãi cơ bản trên cổ phần**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	22.338.124.575	19.197.770.554
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	18.190.900	18.190.900
<b>Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)</b>	<b>1,228</b>	<b>1,055</b>

**5.20.4. Phân phối lợi nhuận**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	215.452.287.743	267.466.317.711
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	22.338.124.575	19.197.770.554
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	(2.760.338.980)	(6.855.448.230)
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(1.577.336.560)	(2.285.149.410)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(9.069.685.221)	(5.941.388.466)
Chia cổ tức	(25.467.260.000)	(32.743.620.000)
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b>198.915.791.557</b>	<b>238.838.482.159</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	21.212.361.815	20.410.259.861
Doanh thu kinh doanh nhà đất	9.177.587.161	6.678.137.085
Doanh thu kinh doanh nước	18.506.663.100	17.299.550.700
Doanh thu xử lý nước thải	14.098.298.971	13.029.441.647
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	18.922.596.990	16.850.617.962
Doanh thu khác	42.000.000	42.000.000
Hàng bán bị trả lại	-	(1.472.499.090)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>81.959.508.037</b>	<b>72.837.508.165</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**6.2. Giá vốn hàng bán**

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	11.999.321.975	11.688.677.410
Giá vốn dự án mới	3.239.878.802	1.701.374.000
Giá vốn kinh doanh nhà đất	5.298.928.749	3.620.935.340
Giá vốn kinh doanh nước	17.706.242.250	15.352.550.750
Giá vốn xử lý nước thải	12.210.930.065	11.346.838.572
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	13.524.527.834	11.614.088.366
Khác	6.379.633	9.500.536
<b>Tổng cộng</b>	<b>63.986.209.308</b>	<b>55.333.964.974</b>

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi	9.667.885.914	16.229.780.273
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.798.290.800	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	482.868	337.362
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	155.154.638
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.466.659.582</b>	<b>16.385.272.273</b>

**6.4. Chi phí tài chính**

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi vay	360.600.000	-
Chiết khấu thanh toán	400.000.000	200.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	312.802	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>760.912.802</b>	<b>200.000.000</b>

**6.5. Chi phí bán hàng**

Đây là các khoản chi phí dịch vụ mua ngoài.

**6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	3.474.886.412	7.244.033.358
Chi phí vật liệu quản lý	540.317.936	591.432.668
Chi phí đồ dùng văn phòng	74.166.818	48.047.563
Chi phí khấu hao TSCĐ	271.319.729	377.206.643
Thuế, phí và lệ phí	54.218.977	25.503.088
Chi phí dự phòng	294.909.963	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	552.324.023	634.197.075
Chi phí bằng tiền khác	1.250.399.721	1.260.947.162
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.512.543.579</b>	<b>10.181.367.557</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**6.7. Thu nhập khác**

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	55.295.774	1.273.022.878
Tiền điện cho thuê nhà xưởng	678.130.000	296.924.636
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	13.909.091
Thu nhập khác	20.000.002	86.418.195
<b>Tổng cộng</b>	<b>753.425.776</b>	<b>1.670.274.800</b>

**6.8. Chi phí khác**

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền phạt, tiền bồi thường	5.493.628	-
Tiền điện cho thuê nhà xưởng	389.367.001	298.343.805
Chi phí khác	11.084.850	20.841.620
<b>Tổng cộng</b>	<b>405.945.479</b>	<b>319.185.425</b>

**6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	25.915.856.473	23.941.751.960
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	423.537.619	199.260.402
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(313.903.914)	-
Trừ thu nhập được miễn thuế	(5.798.290.800)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	20.227.199.378	24.141.012.362
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	4.449.983.863	6.035.253.090
Thuế TNDN chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	(615.707.268)	(823.796.211)
Trừ thuế TNDN được miễn giảm theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007.	(256.544.697)	(467.475.473)
<b>Chi phí thuế TNDN phải nộp trong kỳ</b>	<b>3.577.731.898</b>	<b>4.743.981.406</b>

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

(Phần tiếp theo ở trang 31)

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	850.770.119	752.174.876
Chi phí nhân công	3.474.886.412	7.244.033.358
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.868.083.729	16.902.524.643
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.486.626.143	38.975.905.238
Chi phí dự phòng	294.909.963	-
Chi phí khác bằng tiền	4.288.460.556	3.076.665.163
<b>Tổng cộng</b>	<b>72.263.736.922</b>	<b>66.951.303.278</b>

### 7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

(Phần tiếp theo ở trang 32)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

**Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014**

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>						
Từ khách hàng bên ngoài	35.310.660.786	9.177.587.161	18.506.663.100	18.922.596.990	42.000.000	81.959.508.037
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>35.310.660.786</b>	<b>9.177.587.161</b>	<b>18.506.663.100</b>	<b>18.922.596.990</b>	<b>42.000.000</b>	<b>81.959.508.037</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	9.480.469.345	3.878.658.412	800.420.850	3.778.129.755	35.620.367	17.973.298.729
Chi phí bán hàng	143.255.751	139.171.319	75.215.476	240.313.384	169.824	598.125.754
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.799.523.435	714.169.073	1.468.117.194	1.498.330.681	32.403.196	6.512.543.579
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	15.466.659.582	15.466.659.582
Chi phí tài chính	-	-	-	-	760.912.802	760.912.802
Thu nhập khác	-	-	-	-	753.425.776	753.425.776
Chi phí khác	-	-	-	-	405.945.479	405.945.479
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.537.690.159	3.025.318.020	(742.911.820)	2.039.485.690	15.056.274.424	25.915.856.473
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	-	3.577.731.898
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>22.338.124.575</b>
Chi phí mua sắm tài sản	9.662.055.448	-	-	13.138.924.255	206.388.684	23.007.368.387
Chi phí khấu hao	4.965.780.729	807.144.000	-	13.095.159.000	-	18.868.083.729

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>						
Từ khách hàng bên ngoài	33.439.701.508	5.205.637.995	17.299.550.700	16.850.617.962	42.000.000	72.837.508.165
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.439.701.508</b>	<b>5.205.637.995</b>	<b>17.299.550.700</b>	<b>16.850.617.962</b>	<b>42.000.000</b>	<b>72.837.508.165</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	10.404.185.526	1.584.702.655	1.946.999.950	3.535.155.596	32.499.464	17.503.543.191
Chi phí bán hàng	106.894.227	172.528.355	55.464.573	581.762.673	135.494	916.785.322
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.635.679.354	710.342.880	2.399.691.149	2.340.246.062	95.408.112	10.181.367.557
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	16.385.272.273	16.385.272.273
Chi phí tài chính	-	-	-	-	200.000.000	200.000.000
Thu nhập khác	-	-	-	-	1.670.274.800	1.670.274.800
Chi phí khác	-	-	-	-	319.185.425	319.185.425
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.661.611.945	701.831.420	(508.155.772)	613.146.861	17.473.317.506	23.941.751.960
Chi phí thuế TNDN hiện hành						4.743.981.406
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>19.197.770.554</b>
Chi phí mua sắm tài sản	26.249.987.664	235.289.818	-	7.547.890.395	30.460.000	34.063.627.877
Chi phí khấu hao	4.161.600.000	921.512.000	-	11.515.747.000	303.665.643	16.902.524.643

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

### 8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

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

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

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Đầu tư tài chính ngắn hạn – Xem mục 5.2.	50.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu – Xem thêm mục 5.3	2.916.183.586	4.143.979.308
Phải thu khác – Xem thêm mục 5.3	441.222.000	795.000.000
Trả trước người bán – Xem thêm mục 5.3	2.028.235.400	-
Phải trả người bán – Xem thêm mục 5.13	6.832.618.185	29.844.169.906

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Bán hàng	281.795.446	413.139.135
Mua hàng	33.110.101.197	39.936.025.871
Lãi tiền gửi kỳ hạn	2.060.889.000	2.084.861.000

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập Hội đồng quản trị	252.000.000	210.000.000
Thu nhập Tổng Giám đốc	233.300.000	306.060.000
Thu nhập các nhân viên quản lý chủ chốt khác	401.100.000	525.260.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>886.400.000</b>	<b>1.041.320.000</b>

### 9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m<sup>2</sup> theo hợp đồng thuê đất số 12HĐ/ĐĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê 160VND/m<sup>2</sup>/năm.

Ngày 31 tháng 10 năm 2012 Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp (Công ty mẹ) đã có Công văn số 937/PTKCN-QTTH kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét chỉ điều chỉnh tăng 15% sau 05 năm đối với các khu công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt giá đất và đã ký hợp đồng với Sở tài nguyên và Môi trường và Công văn số 299/SZL-KDTT ngày 20/6/2014 về việc báo cáo số liệu điều chỉnh giá thuê đất theo Nghị định 142/2005/ND-CP của Chính phủ tại khu công nghiệp Long Thành. Hiện tại, Công ty trích bổ sung tiền thuê đất 15% theo các Công văn này.

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	507.846.665	441.605.796

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	1.015.693.331	1.015.693.331
Trên 1 năm đến 5 năm	4.138.950.323	4.062.773.323
Trên 5 năm	64.048.702.662	64.632.726.327
<b>Tổng cộng</b>	<b>69.203.346.316</b>	<b>69.711.192.981</b>

### 10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

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

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

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.16.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2014	01/01/2014
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	97.185.752.775	120.248.844.751
Phải thu khách hàng và phải thu khác	46.766.746.909	49.812.869.175
Đầu tư ngắn hạn	278.500.000.000	149.500.000.000
Đầu tư dài hạn	190.836.400.000	190.836.400.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>613.288.899.684</b>	<b>510.398.113.926</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	12.200.000.000	9.500.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	134.214.498.061	170.620.433.384
Chi phí phải trả	2.778.028.364	911.067.360
<b>Tổng cộng</b>	<b>149.192.526.425</b>	<b>181.031.500.744</b>

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

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

- Rủi ro thị trường

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

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

#### *Quản lý rủi ro tỷ giá*

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

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

	Công nợ		Tài sản	
	30/6/2014	01/01/2014	30/6/2014	01/01/2014
Đô la Mỹ (USD)	-	-	210,85	31.285,51

#### *Quản lý rủi ro lãi suất*

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

### Rủi ro về giá

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

#### ▪ Rủi ro tín dụng

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

#### ▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

30/06/2014	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	11.060.961.871	123.153.536.190	134.214.498.061
Các khoản vay	-	12.200.000.000	12.200.000.000
Chi phí phải trả	2.778.028.364	-	2.778.028.364
01/01/2014			
Phải trả người bán và phải trả khác	42.825.244.556	127.795.188.828	170.620.433.384
Các khoản vay	-	9.500.000.000	9.500.000.000
Chi phí phải trả	911.067.360	-	911.067.360

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

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

	VND		
30/6/2014	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	32.472.746.909	14.294.000.000	46.766.746.909
Các khoản đầu tư	278.500.000.000	190.836.400.000	469.336.400.000
01/01/2014			
Phải thu khách hàng và phải thu khác	34.006.869.175	15.806.000.000	49.812.869.175
Các khoản đầu tư	149.500.000.000	190.836.400.000	340.336.400.000



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

### 11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC GIAI ĐOẠN TÀI CHÍNH

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

### 12. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Công ty có thể thực hiện quyết toán lần 2 chi phí đầu tư Khu công nghiệp Long Thành vào cuối năm 2014. Việc quyết toán này có thể ảnh hưởng đến đơn giá trích trước giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước – xem thêm mục 4.11 và 5.17.

### 13. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 17 tháng 7 năm 2014.

Long Thành, ngày 17 tháng 7 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

PHAN THỦY ĐOÀN

NGUYỄN VĂN TUẤN