



**RSM DTL Auditing**  
Connected for Success

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

---

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### 1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (trước đây là Công ty Cổ phần Xây Dựng Sonadezi) là Doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước - Xí nghiệp Xây dựng số 1 theo Quyết định số 4756/QĐ.CT-UBT ngày 23 tháng 12 năm 1999 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600449307 (số cũ 4703000001) ngày 12 tháng 01 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 09 tháng 04 năm 2010.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Số 113 – 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 31.125.000.000 đồng.

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

- Thiết kế, xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp;
- Sản xuất, gia công, kinh doanh vật liệu xây dựng, kết cấu xây dựng;
- Thực hiện các dịch vụ tư vấn xây dựng, bảo trì các công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật công nghiệp;
- Cho thuê tài sản cố định, cung ứng lao động chuyên ngành;
- San lấp mặt bằng, xử lý nền móng cho các công trình;
- Gia công lắp đặt cơ khí, điện nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, thiết bị công nghiệp và trang trí nội thất;
- Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, khu dân cư, nhà xưởng và kho bãi;
- Sản xuất bê tông thương phẩm, gạch lót vỉa hè, gạch block;
- Khảo sát địa hình, địa chất công trình;
- Lập báo cáo khả thi, tiền khả thi;
- Xử lý chất thải rắn (sinh hoạt, công nghiệp, bệnh viện), chất thải lỏng;
- Kinh doanh bất động sản.

(Phần tiếp theo ở trang 2)



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

### 2. Thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

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

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch
Ông Lê Anh Hoàn	Phó Chủ tịch
Ông Phan Đình Thám	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Huy	Thành viên
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Bà Phạm Thị Hồng	Trưởng ban
Bà Phan Thùy Đoan	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Cường	Thành viên

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

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Lê Anh Hoàn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Huy	Phó Tổng Giám đốc

### 3. Tình hình kinh doanh năm 2012

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2012 được trình bày trên báo cáo tài chính đính kèm được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán DTL.

### 4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ Hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính, và không có bất kỳ một khoản đảm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính và sổ sách, chứng từ kế toán của Công ty.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính của Công ty, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

**5. Kiểm toán viên**

Công ty Kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty.

**6. Ý kiến của Tổng Giám đốc**

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2013

**TỔNG GIÁM ĐỐC** *anh*



*anh*  
**LÊ ANH HOÀN**



Số: 13.174/BCKT-DTL

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Kính gửi:** **Các thành viên Hội đồng quản trị**  
**Các thành viên Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên được lập ngày 16 tháng 03 năm 2013 của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là Công ty) từ trang 05 đến trang 32 kèm theo. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo những Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải hoạch định và thực hiện cuộc kiểm toán để có sự đảm bảo hợp lý là các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng những thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Công ty thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2013



**LỤC THỊ VÂN**  
Chứng chỉ KTV số 0172/KTV

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**HỒ NGỌC BẢO**  
Chứng chỉ KTV số 2136/KTV

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>306.799.253.465</b>	<b>249.185.387.342</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	(5.1)	<b>90.948.494.090</b>	<b>77.669.199.669</b>
1. Tiền	111		11.704.494.090 ✓	3.275.199.669
2. Các khoản tương đương tiền	112	1281	✓ 79.244.000.000	74.394.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6.400.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	1287	✓ 6.400.000.000	10.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129			
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	(5.2)	<b>109.905.371.698</b>	<b>46.612.285.695</b>
1. Phải thu khách hàng	131		73.028.107.398 ✓	35.397.857.412
2. Trả trước cho người bán	132	5311+512	✓ 7.861.662.757	9.849.420.348
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		28.335.204.897 ✓	
5. Các khoản phải thu khác	135		1.766.921.556 ✓	1.951.532.845
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.086.524.910) ✓	(586.524.910)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	(5.3)	<b>98.728.792.051</b>	<b>111.127.901.950</b>
1. Hàng tồn kho	141		98.728.792.051 ✓	111.127.901.950
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>816.595.626</b>	<b>3.776.000.028</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		39.913.663 ✓	96.156.476
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			3.136.761.552
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	(5.4)	776.681.963 ✓	543.082.000

(Phần tiếp theo ở trang 6)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>141.264.931.659</b>	<b>126.851.019.468</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở 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>73.020.864.872</b>	<b>64.960.693.517</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.5)	9.748.008.777	6.023.468.959
+ Nguyên giá	222		26.437.800.336	20.667.609.467
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.689.791.559)	(14.644.140.508)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
+ Nguyên giá	225			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	(5.6)		5.729.490
+ Nguyên giá	228		134.989.392	134.989.392
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(134.989.392)	(129.259.902)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	(5.7)	63.272.856.095	58.931.495.068
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	(5.9)	<b>32.805.652.193</b>	<b>36.579.862.953</b>
+ Nguyên giá	241		72.838.402.402	72.838.402.402
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(40.032.750.209)	(36.258.539.449)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	(5.10)	<b>35.411.338.000</b>	<b>25.261.338.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		3.600.000.000	3.600.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		31.811.338.000	21.661.338.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>27.076.594</b>	<b>49.124.998</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		27.076.594	49.124.998
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>448.064.185.124</b>	<b>376.036.406.810</b>

(Phần tiếp theo ở trang 7)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>361.700.260.446</b>	<b>292.409.295.621</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>278.817.020.625</b>	<b>244.615.853.754</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.11)	128.577.822.922 ✓	127.994.654.994
2. Phải trả người bán	312	(5.12)	68.567.329.603 ✗	66.271.506.305
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.12)	52.958.249.407 ✗	44.463.523.918
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ✗	314	(5.13)	6.490.850.809 ✗	2.471.843.497
5. Phải trả người lao động	315	(5.14)	1.803.841.167 ✓	830.966.332
6. Chi phí phải trả	316	(5.15)	14.924.356.561 ✓	714.325.575
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		1.386.778.489 ✓	327.162.753
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		2.025.374.507 ✓	
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	(5.16)	2.082.417.160	1.541.870.380
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>82.883.239.821</b>	<b>47.793.441.867</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)	1.935.470.100 ✓	1.650.936.548
4. Vay và nợ dài hạn	334	(5.18)	2.665.000.000 ✓	16.529.229.578
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			307.971.431
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	(5.19)	78.282.769.721 ✗	29.305.304.310
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>86.363.924.678</b>	<b>83.627.111.189</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	(5.20.1)	<b>86.363.924.678</b> ✓	<b>83.627.111.189</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.20.2)	31.125.000.000 ✓	31.125.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.011.875.000 ✓	20.011.875.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		8.655.059.835 ✓	7.657.652.320
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.435.661.036	2.936.957.278
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420	(5.20.5)	23.136.328.807	21.895.626.591
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	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 TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>448.064.185.124</b>	<b>376.036.406.810</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

<b>CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại			
+ USD		156,35	167,23
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2013

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**LÊ VĂN BÌNH**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LÊ ANH HOÀN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		246.565.465.135	245.035.666.172
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	246.565.465.135	245.035.666.172
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	223.361.719.370	230.442.261.619
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.203.745.765	14.593.404.553
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	11.813.467.006	14.290.970.585
7. Chi phí tài chính	22	(6.4)	11.359.230.745	5.856.484.936
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		10.850.963.193	5.856.484.936
8. Chi phí bán hàng	24		9.397.514	4.899.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.5)	11.143.033.697	7.411.847.746
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.505.550.815	15.611.143.456
11. Thu nhập khác	31		712.563.952	175.887.844
12. Chi phí khác	32		319.136.837	170.433.997
13. Lợi nhuận khác	40		393.427.115	5.453.847
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.898.977.930	15.616.597.303
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.6)	2.924.902.768	3.398.112.288
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			12.500.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.974.075.162	12.205.985.015
18. Lãi cơ bản trên cổ phần	70	(5.20.4)	3.205	3.922

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ VĂN BÌNH

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2013



TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ ANH HOÀN

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.898.977.930	15.616.597.303
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao tài sản cố định	02		5.917.731.667	3.997.344.517
Các khoản dự phòng	03		500.000.000	586.524.910
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			(112.413)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.843.467.006)	(14.290.858.172)
Chi phí lãi vay	06		10.850.963.193	5.856.484.936
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>18.324.205.784</b>	<b>11.765.981.081</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(60.900.706.303)	23.641.570.027
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		13.465.619.998	(12.121.900.323)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		81.990.940.602	(2.377.803.392)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		78.291.217	(37.294.814)
Tiền lãi vay đã trả	13		(16.785.291.198)	(5.450.367.089)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.212.316.767)	(2.614.726.997)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		304.000.000	880.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.182.298.494)	(1.293.986.336)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD</b>	<b>20</b>		<b>31.082.444.839</b>	<b>12.391.472.157</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.068.187.263)	(22.807.770.905)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		30.000.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(101.650.000.000)	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		105.250.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.150.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.807.248.895	13.829.454.060
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.219.061.632</b>	<b>(18.978.316.845)</b>

(Phần tiếp theo ở trang 11)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<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		263.688.459.577	267.069.144.567
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(276.969.521.227)	(246.359.473.583)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.741.150.400)	(6.501.569.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(19.022.212.050)</b>	<b>14.208.101.784</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>13.279.294.421</b>	<b>7.621.257.096</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>77.669.199.669</b>	<b>70.047.830.160</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			112.413
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>90.948.494.090</b>	<b>77.669.199.669</b>

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2013

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**LÊ VĂN BÌNH****TỔNG GIÁM ĐỐC****LÊ ANH HOÀN**

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính đính kèm.

## 1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là Công ty) - trước đây là Công ty Cổ phần Xây Dựng Sonadezi - là Doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước - Xí nghiệp Xây dựng số 1 theo Quyết định số 4756/QĐ.CT-UBT ngày 23 tháng 12 năm 1999 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600449307 (số cũ 4703000001) ngày 12 tháng 01 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 09 tháng 04 năm 2010.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Số 113 – 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 31.125.000.000 đồng.

### 1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

- Thiết kế, xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp;
- Sản xuất, gia công, kinh doanh vật liệu xây dựng, kết cấu xây dựng;
- Thực hiện các dịch vụ tư vấn xây dựng, bảo trì các công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật công nghiệp;
- Cho thuê tài sản cố định, cung ứng lao động chuyên ngành;
- San lấp mặt bằng, xử lý nền móng cho các công trình;
- Gia công lắp đặt cơ khí, điện nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, thiết bị công nghiệp và trang trí nội thất;
- Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, khu dân cư, nhà xưởng và kho bãi;
- Sản xuất bê tông thương phẩm, gạch lót vỉa hè, gạch block;
- Khảo sát địa hình, địa chất công trình;
- Lập báo cáo khả thi, tiền khả thi;
- Xử lý chất thải rắn (sinh hoạt, công nghiệp, bệnh viện), chất thải lỏng;
- Kinh doanh bất động sản.

## 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 ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 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.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

---

### **3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

#### **3.2. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

#### **3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### **4. Các chính sách kế toán áp dụng**

#### **4.1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gởi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### **4.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

#### **4.3. Chính sách kế toán đối với 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 năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng 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.

#### 4.4. Nguyên tắc ghi nhận 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.

#### 4.5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá 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 phải 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.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định 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 - 08 năm
+ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
+ Phần mềm	03 năm

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

### 4.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao 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 trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
+ Quyền sử dụng đất	48 năm

### 4.7. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt.

### 4.8. 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 giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

### 4.9. Ghi nhận 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.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

### 4.10. 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 cổ tức

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

### 4.11. 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.

### 4.12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

### 4.13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Ưu đãi, miễn giảm thuế: Riêng đối với thu nhập từ dự án Cụm Công nghiệp Suối Tre 1, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000060 ngày 12 tháng 10 năm 2007 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai cấp, thuế suất thuế TNDN bằng 20% trong 10 năm kể từ khi dự án đi vào hoạt động (năm 2008) và 25% trong những năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2008) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 3 năm tiếp theo.
- Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

### 4.14. 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

### 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, chi phí phải trả và các khoản vay.

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

#### 4.15. 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.

#### 4.16. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính này, cụ thể như sau:

##### Bảng cân đối kế toán (Trích)

Khoản mục	Đầu năm (Phân loại lại)	Đầu năm (đã được trình bày trước đây)
Bất động sản đầu tư	36.579.862.953	58.106.928.565
Giá trị hao mòn lũy kế	(36.258.539.449)	(14.731.473.837)
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>376.036.406.810</b>	<b>397.563.472.422</b>
Chi phí phải trả	714.325.575	22.241.391.187
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>376.036.406.810</b>	<b>397.563.472.422</b>

(Phần tiếp theo ở trang 18)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**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**

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	481.763.599	14.413.581
Tiền gửi ngân hàng	11.222.730.491	3.260.786.088
Các khoản tương đương tiền	<u>79.244.000.000</u>	<u>74.394.000.000</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>90.948.494.090</u></b>	<b><u>77.669.199.669</u></b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại ngân hàng. Toàn bộ các khoản tương đương tiền này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - xem thêm mục 5.11 và 5.18.

**5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	73.028.107.398	35.397.857.412
Trả trước cho người bán	7.861.662.757	9.849.420.348
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	28.335.204.897	-
Các khoản phải thu khác	<u>1.766.921.556</u>	<u>1.951.532.845</u>
<b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b><u>110.991.896.608</u></b>	<b><u>47.198.810.605</u></b>
Dự phòng phải thu khó đòi	<u>(1.086.524.910)</u>	<u>(586.524.910)</u>
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b>	<b><u>109.905.371.698</u></b>	<b><u>46.612.285.695</u></b>

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Trong đó, khoản phải thu các bên liên quan với số tiền là 28.641.995.742 đồng - xem thêm mục 7.

Phải thu khách hàng có chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu hoạt động xây dựng	44.112.857.388	10.866.141.246
Phải thu hoạt động thiết kế	3.862.076	3.862.076
Phải thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	23.465.699.639	22.510.923.157
Phải thu hoạt động kinh doanh nhà	2.324.000.001	-
Phải thu hoạt động kinh doanh cho thuê đất	1.672.020.834	-
Phải thu hoạt động cho thuê xưởng	1.035.984.704	580.724.679
Khác	<u>413.682.756</u>	<u>1.436.206.254</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>73.028.107.398</u></b>	<b><u>35.397.857.412</u></b>

Khoản trả trước cho người bán chủ yếu là khoản ứng trước tiền cho nhà cung cấp để mua nguyên vật liệu và ứng trước tiền cho nhà thầu phụ để thi công các công trình. Trong đó, khoản trả trước cho các bên liên quan với số tiền là 2.410.852.316 đồng - xem thêm mục 7.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Các khoản phải thu khác có chi tiết như sau:

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Lãi tiền gửi dự thu	1.623.299.556	1.617.081.445
Phải thu khác	143.622.000	334.451.400
<b>Cộng</b>	<b>1.766.921.556</b>	<b>1.951.532.845</b>

**5.3. Hàng tồn kho**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Nguyên liệu, vật liệu	616.879.320	1.021.498.231
Công cụ, dụng cụ	-	87.354.248
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	98.015.784.098	109.855.897.622
Thành phẩm	96.128.633	163.151.849
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>98.728.792.051</b>	<b>111.127.901.950</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b>98.728.792.051</b>	<b>111.127.901.950</b>

**5.4. Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Tạm ứng	323.681.963	73.082.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	453.000.000	470.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>776.681.963</b>	<b>543.082.000</b>

(Phần tiếp theo ở trang 20)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	8.437.779.882	2.845.135.193	9.384.694.392	20.667.609.467
Mua trong năm	-	190.253.200	-	190.253.200
Đầu tư XD/CB hoàn thành	5.544.688.269	-	154.360.000	5.699.048.269
Thanh lý, nhượng bán	-	(119.110.600)	-	(119.110.600)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>13.982.468.151</u></b>	<b><u>2.916.277.793</u></b>	<b><u>9.539.054.392</u></b>	<b><u>26.437.800.336</u></b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	5.990.196.133	2.755.963.346	5.897.981.029	14.644.140.508
Khấu hao trong năm	1.102.553.849	44.887.872	1.017.319.930	2.164.761.651
Thanh lý, nhượng bán	-	(119.110.600)	-	(119.110.600)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>7.092.749.982</u></b>	<b><u>2.681.740.618</u></b>	<b><u>6.915.300.959</u></b>	<b><u>16.689.791.559</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	2.447.583.749	89.171.847	3.486.713.363	6.023.468.959
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b><u>6.889.718.169</u></b>	<b><u>234.537.175</u></b>	<b><u>2.623.753.433</u></b>	<b><u>9.748.008.777</u></b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là 12.987.158.299 đồng - xem thêm mục 5.11 và 5.18.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 12.657.158.717 đồng.

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

Khoản mục	Phần mềm
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	134.989.392
Mua trong năm	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>134.989.392</u></b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	129.259.902
Khấu hao trong năm	5.729.490
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>134.989.392</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	5.729.490
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b><u>-</u></b>

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 134.989.392 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

	Cuối năm	Đầu năm
Công trình Cụm Công nghiệp Bảo Vinh	55.794.560.669	48.105.193.399
Công trình khác	7.478.295.426	10.826.301.669
<b>Tổng cộng</b>	<b>63.272.856.095</b>	<b>58.931.495.068</b>

**5.8. Chi phí lãi vay được vốn hóa**

Trong năm 2012, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền là 6.759.809.683 đồng. Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng để xây dựng công trình xử lý nước thải Bảo Vinh và Công trình Cụm Công nghiệp Bảo Vinh.

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	10.406.285.313	62.432.117.089	72.838.402.402
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>10.406.285.313</b>	<b>62.432.117.089</b>	<b>72.838.402.402</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	359.386.152	35.899.153.297	36.258.539.449
Khấu hao trong năm	216.797.616	3.530.442.910	3.747.240.526
Tăng khác	-	26.970.234	26.970.234
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>576.183.768</b>	<b>39.456.566.441</b>	<b>40.032.750.209</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	10.046.899.161	26.532.963.792	36.579.862.953
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>9.830.101.545</b>	<b>22.975.550.648</b>	<b>32.805.652.193</b>

Toàn bộ bất động sản đầu tư đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - xem thêm mục 5.11 và 5.18.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.659.669.880 đồng.

**5.10. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	3.600.000.000	3.600.000.000
Đầu tư dài hạn khác	31.811.338.000	21.661.338.000
<b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn</b>	<b>35.411.338.000</b>	<b>25.261.338.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>35.411.338.000</b>	<b>25.261.338.000</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Đầu tư vào công ty liên kết là khoản đầu tư mua 360.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons. Toàn bộ số cổ phiếu này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - xem thêm mục 5.11 và 5.18.

Đầu tư dài hạn khác có chi tiết như sau:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	700.000	7.000.000.000	700.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	98.000	1.054.088.000	98.000	1.054.088.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	504.290	12.607.250.000	504.290	12.607.250.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	10.150.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.402.290</b>	<b>31.811.338.000</b>	<b>1.402.290</b>	<b>21.661.338.000</b>

Trong đó, cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - xem thêm mục 5.11 và 5.18.

### 5.11. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn	125.962.499.344	113.891.466.994
Vay dài hạn đến hạn trả - xem thêm mục 5.18	2.615.323.578	14.103.188.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>128.577.822.922</b>	<b>127.994.654.994</b>

Vay ngắn hạn là khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Bình Tân để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản trên đất, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải tại văn phòng Công ty, giấy tờ có giá, cổ phần các khoản đầu tư tài chính và tiền gửi có kỳ hạn - xem thêm mục 5.1, 5.5, 5.9 và 5.10.

### 5.12. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	68.567.329.603	66.271.506.305
Người mua trả tiền trước	52.958.249.407	44.463.523.918
<b>Tổng cộng</b>	<b>121.525.579.010</b>	<b>110.735.030.223</b>

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Trong đó, khoản phải trả các bên liên quan với số tiền là 8.422.450.840 đồng - xem thêm mục 7.

Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản ứng trước từ các bên liên quan với số tiền là 30.824.251.138 đồng - xem thêm mục 7.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Người mua trả tiền trước có chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Ứng trước công trình xây dựng	52.665.753.789	40.796.950.848
Ứng trước tiền thuê đất	-	3.612.422.970
Ứng trước tiền mua vật liệu xây dựng	109.422.700	54.150.100
Khác	183.072.918	-
<b>Cộng</b>	<b>52.958.249.407</b>	<b>44.463.523.918</b>

**5.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.479.998.150	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.059.002.562	2.346.416.561
Thuế thu nhập cá nhân	120.775.097	125.426.936
Thuế sử dụng đất	3.831.075.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.490.850.809</b>	<b>2.471.843.497</b>

**5.14. Phải trả người lao động**

Là khoản thường còn phải trả người lao động.

**5.15. Chi phí phải trả**

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí thầu phụ	14.858.356.561	196.174.728
Chi phí khác	66.000.000	518.150.847
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.924.356.561</b>	<b>714.325.575</b>

Chi phí trích trước đầu tư cho thuê Khu Công nghiệp được trích tương ứng với doanh thu cho thuê đã ghi nhận, khi đó chưa hình thành tài sản. Đến nay tài sản này đã hình thành một phần và Công ty đã tiến hành ghi giảm giá trị tài sản đã cho thuê này.

**5.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	1.541.870.380	505.296.310
Trích lập trong năm	1.496.111.274	2.278.710.406
Sử dụng trong năm	(955.564.494)	(1.242.136.336)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.082.417.160</b>	<b>1.541.870.380</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

### 5.17. Phải trả dài hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH Ulhwa Việt Nam	1.237.495.620	930.589.389
Công ty TNHH Woo Won Việt Nam	575.860.500	496.613.159
Công ty TNHH Asia Reed Việt Nam	122.113.980	-
Công ty Cổ phần Phân Bón Việt Mỹ	-	223.734.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.935.470.100</b>	<b>1.650.936.548</b>

### 5.18. Vay và nợ dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay dài hạn	5.280.323.578	30.632.417.578
Vay dài hạn đến hạn trả - xem thêm mục 5.11	(2.615.323.578)	(14.103.188.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.665.000.000</b>	<b>16.529.229.578</b>

Trong đó, số dư vay và nợ dài hạn có chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Bình Tân	-	1.509.229.578
Quỹ Đầu tư Phát triển Tỉnh Đồng Nai	2.665.000.000	3.770.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Long Thành	-	11.250.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.665.000.000</b>	<b>16.529.229.578</b>

Vay dài hạn là các khoản vay Quỹ Đầu tư Phát triển Tỉnh Đồng Nai có thời hạn từ 42 tháng đến 60 tháng với lãi suất từ 6,3%/năm đến 12%/năm. Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ nguồn vốn vay - xem thêm mục 5.1, 5.5, 5.9 và 5.10.

### 5.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối năm	Đầu năm
Doanh thu công trình B2	57.847.800.000	-
Doanh thu Công trình 25 căn S2	-	26.149.799.753
Doanh thu thuê đất Cụm Công nghiệp Suối Tre 1	11.537.449.846	3.155.504.557
Doanh thu công trình khác	8.897.519.875	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>78.282.769.721</b>	<b>29.305.304.310</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**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	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	31.125.000.000	20.011.875.000	6.884.866.472	2.326.658.027	19.854.856.281	80.203.255.780
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	12.205.985.015	12.205.985.015
Trích lập quỹ	-	-	1.220.598.502	610.299.251	-	1.830.897.753
Giảm trong năm trước	-	-	(447.812.654)	-	(10.165.214.705)	(10.613.027.359)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>31.125.000.000</b>	<b>20.011.875.000</b>	<b>7.657.652.320</b>	<b>2.936.957.278</b>	<b>21.895.626.591</b>	<b>83.627.111.189</b>
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	9.974.075.162	9.974.075.162
Tăng trong năm	-	-	997.407.515	498.703.758	-	1.496.111.273
Giảm trong năm nay	-	-	-	-	(8.733.372.946)	(8.733.372.946)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>31.125.000.000</b>	<b>20.011.875.000</b>	<b>8.655.059.835</b>	<b>3.435.661.036</b>	<b>23.136.328.807</b>	<b>86.363.924.678</b>

(Phần tiếp theo ở trang 26)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**5.20.2. Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	11.812.000.000	38%	11.812.000.000	38%
Nhân viên Công ty	3.101.930.000	10%	3.101.930.000	10%
Đối tượng khác	16.211.070.000	52%	16.211.070.000	52%
<b>Tổng cộng</b>	<b>31.125.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>31.125.000.000</b>	<b>100%</b>

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, các cổ đông Công ty đã góp đủ 100% vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

**5.20.3. Cổ phần**

▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	3.112.500	3.112.500
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra	3.112.500	3.112.500
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	3.112.500	3.112.500

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phần.

**5.20.4. Lãi cơ bản trên cổ phần**

	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của Công ty	9.974.075.162	12.205.985.015
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	3.112.500	3.112.500
<b>Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)</b>	<b>3.205</b>	<b>3.922</b>

**5.20.5. Phân phối lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	21.895.626.591	19.854.856.281
Lợi nhuận sau thuế trong năm	9.974.075.162	12.205.985.015
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	(997.407.514)	(1.220.598.502)
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(498.703.758)	(610.299.251)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.496.111.274)	(1.830.897.752)
Chia cổ tức	(5.741.150.400)	(6.501.569.200)
Khác	-	(1.850.000)
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b>	<b>23.136.328.807</b>	<b>21.895.626.591</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

### 6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	154.527.478.766	172.811.923.454
Doanh thu kinh doanh nhà	33.338.611.676	-
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	7.710.069.518	7.225.420.701
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	43.947.455.571	61.627.666.283
Doanh thu bán vật tư	1.686.758.928	2.786.821.621
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	5.355.090.676	583.834.113
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>246.565.465.135</b>	<b>245.035.666.172</b>

#### 6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	143.937.494.387	164.988.974.264
Giá vốn kinh doanh nhà	28.816.801.260	-
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	1.608.563.243	2.216.301.058
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	43.564.829.800	60.359.331.192
Giá vốn bán vật tư	1.654.619.473	2.786.821.621
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	3.779.411.207	90.833.484
<b>Tổng cộng</b>	<b>223.361.719.370</b>	<b>230.442.261.619</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	10.089.177.006	12.277.293.172
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.724.290.000	2.013.565.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	112.413
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.813.467.006</b>	<b>14.290.970.585</b>

#### 6.4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	10.850.963.193	5.856.484.936
Lỗ chênh lệch tỷ giá	508.267.552	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.359.230.745</b>	<b>5.856.484.936</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	7.159.742.414	3.854.596.724
Chi phí đồ dùng văn phòng	129.889.100	88.851.120
Chi phí khấu hao	417.624.271	251.748.301
Thuế, phí và lệ phí	141.946.224	209.323.153
Chi phí dự phòng	500.000.000	586.524.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	909.083.758	939.439.390
Chi phí khác bằng tiền	1.884.747.930	1.481.364.148
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.143.033.697</b>	<b>7.411.847.746</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	12.898.977.930	15.616.597.303
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	480.082.720	143.250.000
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(1.724.290.000)	(2.013.565.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	11.654.770.650	13.746.282.303
Trong đó:		
<i>Thu nhập của hoạt động chịu thuế suất 20% x 50%</i>	(74.734.038)	256.388.584
<i>Thu nhập của hoạt động chịu thuế suất 25%</i>	11.729.504.688	13.489.893.719
<b>Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm</b>	<b>2.924.902.768</b>	<b>3.398.112.288</b>

Các khoản điều chỉnh tăng 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 đủ hóa đơn chứng từ theo quy định.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là cổ tức nhận được từ các khoản đầu tư vào công ty khác.

**6.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	80.044.168.095	104.141.416.912
Chi phí nhân công	16.166.583.550	24.009.342.608
Chi phí sử dụng máy thi công	2.214.156.594	2.851.754.378
Chi phí khấu hao	5.944.701.901	3.997.344.517
Chi phí dự phòng	500.000.000	586.524.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.309.682.004	7.239.815.700
Chi phí khác bằng tiền	112.427.721.697	106.967.294.162
<b>Tổng cộng</b>	<b>222.607.013.841</b>	<b>249.793.493.187</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012  
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**7. Thông tin về các bên có liên quan**

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

<u>Tên các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Phát Triển Khu Công nghiệp	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2. Công ty Cổ phần Xây Lấp Sonacons	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	Công ty cùng Tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty cùng Tập đoàn
8. Công ty TNHH MTV Xây Dựng Cấp Nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
9. Ông Lê Anh Hoàn	Tổng Giám đốc

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

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Phải thu - xem thêm mục 5.2	31.052.848.058	9.222.043.636
Phải trả - xem thêm mục 5.12	(39.246.701.978)	(43.397.475.003)

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Nhận cung cấp dịch vụ	122.181.932.294	63.513.039.664
Cung cấp dịch vụ	15.315.696.449	52.843.907.534

- Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.022.151.576	839.471.772
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	156.000.000	200.444.440
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.178.151.576</b>	<b>1.039.916.212</b>

(Phần tiếp theo ở trang 30)

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

### 8. Công cụ tài chính

- Quản lý rủi ro vốn

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

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

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.14.

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.948.494.090	77.669.199.669
Phải thu khách hàng và phải thu khác	74.161.504.044	37.133.622.347
Đầu tư ngắn hạn	6.400.000.000	10.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	31.811.338.000	21.661.338.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>203.321.336.134</b>	<b>146.464.160.016</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	131.242.822.922	144.523.884.572
Phải trả người bán và phải trả khác	71.846.432.228	67.922.442.853
Chi phí phải trả	14.924.356.561	714.325.575
<b>Tổng cộng</b>	<b>218.013.611.711</b>	<b>213.160.653.000</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 (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 và rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

### ▪ 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 không 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 không thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
Đô la Mỹ (USD)	-	-	156,35	167,23

#### Quản lý rủi ro lãi suất

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

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

### ▪ 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 trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. 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. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012  
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

31/12/2012	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	69.910.962.128	1.935.470.100	71.846.432.228
Chi phí phải trả	14.924.356.561	-	14.924.356.561
Các khoản vay	128.577.822.922	2.665.000.000	131.242.822.922

  

01/01/2012	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	66.271.506.305	1.650.936.548	67.922.442.853
Chi phí phải trả	714.325.575	-	714.325.575
Các khoản vay	127.994.654.994	16.529.229.578	144.523.884.572

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

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

31/12/2012	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	74.161.504.044	-	74.161.504.044
Đầu tư ngắn hạn	6.400.000.000	-	6.400.000.000
Đầu tư dài hạn	-	31.811.338.000	31.811.338.000

  

01/01/2012	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	37.133.622.347	-	37.133.622.347
Đầu tư ngắn hạn	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	21.661.338.000	21.661.338.000

**9. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

**10. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 16 tháng 03 năm 2013.

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2013

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**LÊ VĂN BÌNH**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LÊ ANH HOÀN**