



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 2013



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2013	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 35

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban 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 đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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 10 tháng 05 năm 2013.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, 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.

Ngoài ra Công ty có đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là Xí nghiệp Vật Liệu Xây Dựng và Dịch Vụ - Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 3600449307-001 ngày 21 tháng 02 năm 2005 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 14 tháng 08 năm 2012.

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 năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
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 của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Bà Phạm Thị Hồng	Trưởng ban - Miễn nhiệm ngày 15/04/2013
Bà Lê Thị Lệ Hằng	Trưởng ban - Bổ nhiệm ngày 15/04/2013
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 của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Ông Lê Anh Hoàn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Huy	Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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 kiểm toán báo cáo tài chính cho các năm tài chính tiếp theo của Công ty.

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 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.

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2014

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC





Số: 14.242/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15 tháng 03 năm 2014 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



LỤC THỊ VÂN

Giấy Chứng nhận đăng ký
hành nghề kiểm toán số 0172-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN

HỒ NGỌC BẢO

Giấy Chứng nhận đăng ký
hành nghề kiểm toán số 2136-2013-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		231.969.464.504	306.799.253.465
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	28.577.520.616	90.948.494.090
1. Tiền	111		1.077.520.616	11.704.494.090
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.500.000.000	79.244.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		65.150.000.000	6.400.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	(5.2)	65.150.000.000	6.400.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			
III. Các khoản phải thu	130	(5.3)	62.315.020.185	109.905.371.698
1. Phải thu khách hàng	131		59.327.586.445	73.028.107.398
2. Trả trước cho người bán	132		4.500.145.861	7.861.662.757
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			28.335.204.897
5. Các khoản phải thu khác	135		1.723.812.789	1.766.921.556
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(3.236.524.910)	(1.086.524.910)
IV. Hàng tồn kho	140	(5.4)	72.623.790.946	98.728.792.051
1. Hàng tồn kho	141		72.623.790.946	98.728.792.051
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.303.132.757	816.595.626
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		286.216.079	39.913.663
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.117.559.432	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	(5.5)	899.357.246	776.681.963

(Phần tiếp theo ở trang 06)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		131.806.114.246	141.264.931.659
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
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			
II. Tài sản cố định	220		78.855.064.022	73.020.864.872
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.6)	10.478.812.721	9.748.008.777
+ Nguyên giá	222		27.023.678.873	26.437.800.336
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.544.866.152)	(16.689.791.559)
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	(5.7)		
+ Nguyên giá	228		134.989.392	134.989.392
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(134.989.392)	(134.989.392)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	(5.8)	68.376.251.301	63.272.856.095
III. Bất động sản đầu tư	240	(5.10)	27.500.868.587	32.805.652.193
+ Nguyên giá	241		72.838.402.402	72.838.402.402
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(45.337.533.815)	(40.032.750.209)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.11)	25.261.338.000	35.411.338.000
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		21.661.338.000	31.811.338.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260		188.843.637	27.076.594
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		188.843.637	27.076.594
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		363.775.578.750	448.064.185.124

(Phần tiếp theo ở trang 07)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		276.401.791.546	361.700.260.446
I. Nợ ngắn hạn	310		217.884.853.251	278.817.020.625
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.12)	136.937.311.103	128.577.822.922
2. Phải trả người bán	312	(5.13)	50.525.070.243	68.567.329.603
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.13)	14.990.836.822	52.958.249.407
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.14)	5.206.808.567	6.490.850.809
5. Phải trả người lao động	315	(5.15)	1.835.111.417	1.803.841.167
6. Chi phí phải trả	316	(5.16)	2.361.684.400	14.924.356.561
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		537.356.490	1.386.778.489
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		3.469.945.658	2.025.374.507
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	(5.17)	2.020.728.551	2.082.417.160
II. Nợ dài hạn	330		58.516.938.295	82.883.239.821
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	(5.18)	1.935.470.100	1.935.470.100
4. Vay và nợ dài hạn	334	(5.19)	3.111.500.000	2.665.000.000
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	(5.20)	53.469.968.195	78.282.769.721
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		87.373.787.204	86.363.924.678
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.21.1)	87.373.787.204	86.363.924.678
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.21.2)	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		9.459.476.756	8.655.059.835
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.837.869.497	3.435.661.036
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	(5.21.6)	22.939.565.951	23.136.328.807
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		363.775.578.750	448.064.185.124

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại + USD		145,47	156,35
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ THỊ THANH THƯ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ VĂN BÌNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ ANH HOÀN

19-C
TY
ĐƯ
HÀ
L
CH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		215.682.309.102	246.565.465.135
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	215.682.309.102	246.565.465.135
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	194.434.666.622	223.361.719.370
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		21.247.642.480	23.203.745.765
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	8.835.390.552	11.813.467.006
7. Chi phí tài chính	22	(6.4)	8.283.453.326	11.359.230.745
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		8.283.030.367	10.850.963.193
8. Chi phí bán hàng	24		18.340.000	9.397.514
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.5)	12.380.251.293	11.143.033.697
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.400.988.413	12.505.550.815
11. Thu nhập khác	31		1.434.179.442	712.563.952
12. Chi phí khác	32		572.803.422	319.136.837
13. Lợi nhuận khác	40		861.376.020	393.427.115
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.262.364.433	12.898.977.930
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.6)	2.218.195.219	2.924.902.768
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.044.169.214	9.974.075.162
18. Lãi cơ bản trên cổ phần	70	(5.21.5)	2.584	3.205

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ THỊ THANH THƯ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ VĂN BÌNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ ANH HOÀN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.262.364.433	12.898.977.930
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		7.602.674.071	5.917.731.667
Các khoản dự phòng	03		2.150.000.000	500.000.000
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		422.959	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.061.284.961)	(11.843.467.006)
Chi phí lãi vay	06		8.283.030.367	10.850.963.193
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		19.237.206.869	18.324.205.784
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		43.159.054.048	(60.900.706.303)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		32.608.736.559	13.465.619.998
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(96.038.234.959)	81.990.940.602
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(408.069.459)	78.291.217
Tiền lãi vay đã trả	13		(14.256.605.295)	(16.785.291.198)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.021.203.249)	(4.212.316.767)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		200.000.000	304.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(534.286.036)	(1.182.298.494)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(18.053.401.522)	31.082.444.839
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.506.195.206)	(4.068.187.263)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		600.000.000	30.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65.150.000.000)	(101.650.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.400.000.000	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		10.150.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.876.453.302	11.807.248.895
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(47.629.741.904)	1.219.061.632

(Phần tiếp theo ở trang 11)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		262.633.258.896	263.688.459.577
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(253.827.270.715)	(276.969.521.227)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.493.395.270)	(5.741.150.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		3.312.592.911	(19.022.212.050)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(62.370.550.515)	13.279.294.421
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		90.948.494.090	77.669.199.669
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(422.959)	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		28.577.520.616	90.948.494.090

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ THỊ THANH THƯ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ VĂN BÌNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ ANH HOÀN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 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 10 tháng 05 năm 2013.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 113 – 116 lô C2, Đường số 9, 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 154 nhân viên (31/12/2012: 158 nhân viên).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xử lý chất thải rắn (sinh hoạt, công nghiệp, bệnh viện), chất thải lỏng;
- Sản xuất bê tông thương phẩm, gạch lót vỉa hè, gạch block;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, thủy lợi, cấp thoát nước, giao thông;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng nền móng tòa nhà, đóng cọc;
- Thi công lắp đặt hệ thống điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, hệ thống cấp, thoát nước;
- Gia công lắp đặt cơ khí;
- Cung ứng lao động chuyên ngành;
- Tư vấn môi giới bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp.

23
CÔ
NH
EM
D.
T.P

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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.

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.

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 Việt Nam

Công ty tuân thủ Chuẩn mực kế toán 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 2013.

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.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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 năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân cuối kỳ.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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 phân bổ công cụ, dụng cụ, chi phí quảng cáo và chi phí khác 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.

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 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.

- 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

4.7. Tài sản cố định vô hình

- 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 sẵn sàng 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.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định vô 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 phần mềm máy vi tính là 03 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 lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

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	05 - 25 năm
+ Quyền sử dụng đất	48 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

4.10. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

- Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

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

4.12. Chi phí phải trả

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.

4.13. Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận 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

Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

4.14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.
- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày dưới đây.
- 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

4.15. 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.

4.16. Thuế

- *Thuế thu nhập doanh nghiệp*
 - + Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành (25%).
 - + 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.
- *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:

+ Xây dựng	10%
+ Các dịch vụ khác	10%
- *Các loại thuế khác:* Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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.

4.17. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

123E
CÔNG
CHÍNH
KIỂM
D.
7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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.

4.18. Các bên liên quan

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

(Phần tiếp theo ở trang 19)

785
T
NH
TO
E.J
HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	311.239.556	481.763.599
Tiền gửi ngân hàng	766.281.060	11.222.730.491
Các khoản tương đương tiền	27.500.000.000	79.244.000.000
Tổng cộng	28.577.520.616	90.948.494.090

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại ngân hàng. Trong đó các khoản tương đương tiền đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là 15.000.000.000 đồng - Xem thêm mục 5.12 và 5.19.

5.2. Đầu tư ngắn hạn

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 - 6 tháng tại ngân hàng với lãi suất từ 6,8%/năm đến 8,5%/năm. Trong đó các khoản tiền gửi có kỳ hạn đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là 51.500.000.000 đồng - Xem thêm mục 5.12 và 5.19.

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	59.327.586.445	73.028.107.398
Trả trước cho người bán	4.500.145.861	7.861.662.757
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	-	28.335.204.897
Các khoản phải thu khác	1.723.812.789	1.766.921.556
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	65.551.545.095	110.991.896.608
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.236.524.910)	(1.086.524.910)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	62.315.020.185	109.905.371.698

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 33.140.648.054 đồng - Xem thêm mục 7.

Phải thu khách hàng có chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu hoạt động xây dựng	35.261.255.406	44.112.857.388
Phải thu hoạt động thiết kế	3.862.076	3.862.076
Phải thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	18.772.872.725	23.465.699.639
Phải thu hoạt động kinh doanh nhà	438.000.001	2.324.000.001
Phải thu hoạt động kinh doanh cho thuê đất	3.424.301.194	1.672.020.834
Phải thu hoạt động cho thuê xưởng	127.985.988	1.035.984.704
Khác	1.299.309.055	413.682.756
Cộng	59.327.586.445	73.028.107.398

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Các khoản phải thu khác có chi tiết như sau:

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Lãi tiền gửi dự thu	1.582.236.806	1.623.299.556
Phải thu khác	141.575.983	143.622.000
Cộng	1.723.812.789	1.766.921.556

5.4. Hàng tồn kho

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	468.458.426	616.879.320
Công cụ, dụng cụ	32.691.650	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	71.691.011.183	98.015.784.098
Thành phẩm	431.629.687	96.128.633
Cộng giá gốc hàng tồn kho	72.623.790.946	98.728.792.051
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	72.623.790.946	98.728.792.051

5.5. Tài sản ngắn hạn khác

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	446.357.246	323.681.963
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	453.000.000	453.000.000
Tổng cộng	899.357.246	776.681.963

(Phần tiếp theo ở trang 21)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**VND**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	13.982.468.151	2.916.277.793	9.539.054.392	26.437.800.336
Mua trong năm	-	-	3.022.800.000	3.022.800.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	380.000.000	-	380.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(224.377.660)	(355.714.901)	(2.236.828.902)	(2.816.921.463)
Số dư cuối năm	13.758.090.491	2.940.562.892	10.325.025.490	27.023.678.873
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	7.092.749.982	2.681.740.618	6.915.300.959	16.689.791.559
Khấu hao trong năm	1.269.490.094	82.228.072	946.172.299	2.297.890.465
Thanh lý, nhượng bán	(219.394.089)	(355.714.901)	(1.867.706.882)	(2.442.815.872)
Số dư cuối năm	8.142.845.987	2.408.253.789	5.993.766.376	16.544.866.152
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	6.889.718.169	234.537.175	2.623.753.433	9.748.008.777
Tại ngày cuối năm	5.615.244.504	532.309.103	4.331.259.114	10.478.812.721

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 15.957.158.299 đồng - Xem thêm mục 5.12 và 5.19.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.872.750.837 đồng.

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**VND**

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	134.989.392
Mua trong năm	-
Số dư cuối năm	134.989.392
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	134.989.392
Khấu hao trong năm	-
Số dư cuối năm	134.989.392
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	-

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

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công trình Cụm Công nghiệp Bảo Vinh	60.692.150.205	55.794.560.669
Công trình khác	7.684.101.096	7.478.295.426
Tổng cộng	68.376.251.301	63.272.856.095

5.9. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong năm 2013, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền là 6.503.735.454 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.

5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	10.406.285.313	62.432.117.089	72.838.402.402
Số dư cuối năm	10.406.285.313	62.432.117.089	72.838.402.402
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	576.183.768	39.456.566.441	40.032.750.209
Khấu hao trong năm	216.797.616	5.087.985.990	5.304.783.606
Số dư cuối năm	792.981.384	44.544.552.431	45.337.533.815
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	9.830.101.545	22.975.550.648	32.805.652.193
Tại ngày cuối năm	9.613.303.929	17.887.564.658	27.500.868.587

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 5.12 và 5.19.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.585.550.935 đồng.

5.11. Đầu tư tài chính dài hạn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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 5.12 và 5.19.

Đầu tư dài hạn khác có chi tiết như sau:

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	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	
Cộng	1.402.290	21.661.338.000	1.402.290	31.811.338.000	

Trong đó, cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, 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 5.12 và 5.19.

5.12. Vay ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	135.453.311.103	125.962.499.344
Vay dài hạn đến hạn trả - xem thêm mục 5.19	1.484.000.000	2.615.323.578
Tổng cộng	136.937.311.103	128.577.822.922

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn 6 tháng, chịu lãi suất từ 7,5%/năm đến 10,2%/năm nhằm 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, 5.2, 5.6, 5.10 và 5.11.

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	50.525.070.243	68.567.329.603
Người mua trả tiền trước	14.990.836.822	52.958.249.407
Tổng cộng	65.515.907.065	121.525.579.010

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 11.248.080.124 đồng - Xem thêm mục 7.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Người mua trả tiền trước có chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Ứng trước công trình xây dựng	7.389.931.249	52.665.753.789
Ứng trước tiền thuê đất	7.213.124.544	-
Ứng trước tiền mua vật liệu xây dựng	204.642.737	109.422.700
Khác	183.138.292	183.072.918
Cộng	14.990.836.822	52.958.249.407

Trong đó các khoản ứng trước tiền từ các bên liên quan là 712.656.439 đồng - Xem thêm mục 7.

5.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	1.479.998.150
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.255.994.532	1.059.002.562
Thuế thu nhập cá nhân	119.739.035	120.775.097
Thuế sử dụng đất	3.831.075.000	3.831.075.000
Tổng cộng	5.206.808.567	6.490.850.809

5.15. Phải trả người lao động

Là khoản thường còn phải trả người lao động.

5.16. Chi phí phải trả

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí thầu phụ	2.361.684.400	14.858.356.561
Chi phí khác	-	66.000.000
Tổng cộng	2.361.684.400	14.924.356.561

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.

5.17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	2.082.417.160	1.541.870.380
Trích lập trong năm	1.206.625.382	1.496.111.274
Sử dụng trong năm	(1.268.313.991)	(955.564.494)
Số dư cuối năm	2.020.728.551	2.082.417.160

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.18. Phải trả dài hạn khác

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH Uihwa Việt Nam	1.237.495.620	1.237.495.620
Công ty TNHH Woo Won Việt Nam	575.860.500	575.860.500
Công ty TNHH Asia Reed Việt Nam	122.113.980	122.113.980
Tổng cộng	1.935.470.100	1.935.470.100

5.19. Vay và nợ dài hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Vay dài hạn	4.595.500.000	5.280.323.578
Vay dài hạn đến hạn trả - xem thêm mục 5.12	(1.484.000.000)	(2.615.323.578)
Tổng cộng	3.111.500.000	2.665.000.000

Vay dài hạn là các khoản vay Quý 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, 5.2, 5.6, 5.10 và 5.11.

5.20. Doanh thu chưa thực hiện

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Doanh thu công trình B2	-	57.847.800.000
Doanh thu thuê đất Cụm Công nghiệp Suối Tre 1	8.642.632.422	11.537.449.846
Doanh thu công trình hệ thống cấp nước An Quới – An Thạnh Trung – An Giang	8.368.386.784	-
Doanh thu công trình Đường 768	11.017.233.147	-
Doanh thu công trình khác	25.441.715.842	8.897.519.875
Tổng cộng	53.469.968.195	78.282.769.721

(Phần tiếp theo ở trang 26)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.21. Vốn chủ sở hữu**5.21.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu**

	VND					
	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	7.657.652.320	2.936.957.278	21.895.626.591	83.627.111.189
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	9.974.075.162	9.974.075.162
Trích lập quỹ	-	-	997.407.515	498.703.758	-	1.496.111.273
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	(8.733.372.946)	(8.733.372.946)
Số dư đầu năm nay	31.125.000.000	20.011.875.000	8.655.059.835	3.435.661.036	23.136.328.807	86.363.924.678
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	8.044.169.214	8.044.169.214
Trích lập quỹ	-	-	804.416.921	402.208.461	-	1.206.625.382
Giảm trong năm nay	-	-	-	-	(8.240.932.070)	(8.240.932.070)
Số dư cuối năm nay	31.125.000.000	20.011.875.000	9.459.476.756	3.837.869.497	22.939.565.951	87.373.787.204

(Phần tiếp theo ở trang 27)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.21.2. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	VND			
	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%
Tổng cộng	31.125.000.000	100%	31.125.000.000	100%

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, các cổ đông Công ty đã góp đủ 100% vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

5.21.3. Cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã chi trả trong năm :	5.493.395.270	5.741.150.400
▪ Cổ tức năm 2011	-	4.392.180.800
▪ Cổ tức năm 2012	5.493.395.270	1.348.969.600

Cổ tức năm 2013 sẽ được công bố sau khi tổ chức Đại hội cổ đông năm 2013.

5.21.4. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ 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
▪ 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.

5.21.5. Lãi cơ bản trên cổ phần

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của Công ty	8.044.169.214	9.974.075.162
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	3.112.500	3.112.500
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	2.584	3.205

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.21.6. Phân phối lợi nhuận

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	23.136.328.807	21.895.626.591
Lợi nhuận sau thuế trong năm	8.044.169.214	9.974.075.162
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	(804.416.921)	(997.407.514)
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(402.208.461)	(498.703.758)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.206.625.382)	(1.496.111.274)
Chia cổ tức	(5.493.395.270)	(5.741.150.400)
Khác	(334.286.036)	-
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	<u>22.939.565.951</u>	<u>23.136.328.807</u>

*(Phần tiếp theo ở trang 29)*49.
TY
ĐU
ĐÁ
L
S C

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	144.709.858.418	154.527.478.766
Doanh thu kinh doanh nhà	-	33.338.611.676
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	7.972.275.801	7.710.069.518
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	53.491.050.440	43.947455571
Doanh thu bán vật tư	-	1.686.758.928
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	9.509.124.443	5.355.090.676
Doanh thu thuần	<u>215.682.309.102</u>	<u>246.565.465.135</u>

Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan với số tiền là 107.193.637.222 đồng
– Xem thêm mục 7.

6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	134.595.009.697	143.937.494.387
Giá vốn kinh doanh nhà	-	28.816.801.260
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	2.202.954.143	1.608.563.243
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	52.435.309.908	43.564.829.800
Giá vốn bán vật tư	-	1.654.619.473
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	5.201.392.874	3.779.411.207
Tổng cộng	<u>194.434.666.622</u>	<u>223.361.719.370</u>

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	7.870.297.552	10.089.177.006
Cổ tức, lợi nhuận được chia	965.093.000	1.724.290.000
Tổng cộng	<u>8.835.390.552</u>	<u>11.813.467.006</u>

6.4. Chi phí tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	8.283.030.367	10.850.963.193
Lỗ chênh lệch tỷ giá	422.959	508.267.552
Tổng cộng	<u>8.283.453.326</u>	<u>11.359.230.745</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	6.338.489.233	7.159.742.414
Chi phí đồ dùng văn phòng	45.603.200	129.889.100
Chi phí khấu hao	878.488.576	417.624.271
Thuế, phí và lệ phí	144.365.345	141.946.224
Chi phí dự phòng	2.150.000.000	500.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	651.289.137	909.083.758
Chi phí khác bằng tiền	2.172.015.802	1.884.747.930
Tổng cộng	12.380.251.293	11.143.033.697

6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	10.262.364.433	12.898.977.930
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	113.800.000	480.082.720
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(965.093.000)	(1.724.290.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	9.411.071.433	11.654.770.650
Trong đó:		
<i>Thu nhập của hoạt động chịu thuế suất 20%</i>	2.691.452.794	(74.734.038)
<i>Thu nhập của hoạt động chịu thuế suất 25%</i>	6.719.618.639	11.729.504.688
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	2.218.195.219	2.924.902.768

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.405.229.969	80.044.168.095
Chi phí nhân công	36.172.828.472	16.166.583.550
Chi phí sử dụng máy thi công	2.150.964.582	2.214.156.594
Chi phí khấu hao	7.602.674.071	5.944.701.901
Chi phí dự phòng	2.150.000.000	500.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.380.583.107	5.309.682.004
Chi phí khác bằng tiền	58.837.962.601	112.427.721.697
Tổng cộng	189.700.242.802	222.607.013.841

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

7. 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 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 Lắp 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:

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng - Xem thêm mục 5.3	33.140.648.054	31.052.848.058
Phải trả người bán - Xem thêm mục 5.13	(11.248.080.124)	(39.246.701.978)
Người mua trả tiền trước - Xem thêm mục 5.13	(712.656.439)	-

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ - Xem thêm mục 6.1	107.193.637.222	15.315.696.449
Nhận cung cấp dịch vụ	37.435.666.402	122.181.932.294

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.082.137.719	1.022.151.576
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	233.777.778	156.000.000
Tổng cộng	1.315.915.497	1.178.151.576

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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 4.17.

- Các loại công cụ tài chính

	VND	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.577.520.616	90.948.494.090
Phải thu khách hàng và phải thu khác	57.673.298.341	73.708.504.044
Đầu tư ngắn hạn	65.150.000.000	6.400.000.000
Đầu tư dài hạn khác	21.661.338.000	31.811.338.000
Tài sản tài chính khác	<u>453.000.000</u>	<u>453.000.000</u>
Tổng cộng	<u>173.515.156.957</u>	<u>203.321.336.134</u>
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	140.048.811.103	131.242.822.922
Phải trả người bán và phải trả khác	51.055.230.769	69.910.962.128
Chi phí phải trả	2.361.684.400	14.924.356.561
Công nợ tài chính khác	<u>1.935.470.100</u>	<u>1.935.470.100</u>
Tổng cộng	<u>195.401.196.372</u>	<u>218.013.611.711</u>

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

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

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
Đô la Mỹ (USD)	-	-	145,47	156,35

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	VND		
31/12/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	51.055.230.769	-	51.055.230.769
Chi phí phải trả	2.361.684.400	-	2.361.684.400
Các khoản vay	136.937.311.103	3.111.500.000	140.048.811.103
Công nợ tài chính khác	-	1.935.470.100	1.935.470.100
01/01/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	69.910.962.128	-	69.910.962.128
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
Công nợ tài chính khác	-	1.935.470.100	1.935.470.100

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.

	VND		
31/12/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	57.673.298.341	-	57.673.298.341
Đầu tư ngắn hạn	65.150.000.000	-	65.150.000.000
Đầu tư dài hạn	-	21.661.338.000	21.661.338.000
Tài sản tài chính khác	453.000.000	-	453.000.000
01/01/2013	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	73.708.504.044	-	73.708.504.044
Đầu tư ngắn hạn	6.400.000.000	-	6.400.000.000
Đầu tư dài hạn	-	31.811.338.000	31.811.338.000
Tài sản tài chính khác	453.000.000	-	453.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113 - 116 lô C2, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 15 tháng 03 năm 2014.

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ THANH THƯ

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ VĂN BÌNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ ANH HOÀN