

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

13. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dự án B.O.T đường 768	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	6.517.944.478	2.466.974.365	867.233.989	3.410.663.779	48.939.736.416	843.387.817	63.045.940.844
Mua trong năm		85.923.000					85.923.000
ĐT XDCB h.thành	17.232.317.989						17.232.317.989
Số dư cuối năm	23.750.262.467	2.552.897.365	867.233.989	3.410.663.779	48.939.736.416	843.387.817	80.364.181.833
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	3.083.120.333	1.303.109.617	368.478.226	1.035.775.307	4.506.801.780	493.873.833	10.791.159.096
Khấu hao trong năm	2.176.069.322	488.326.879	103.969.060	410.523.262	2.115.587.502	144.451.243	5.438.927.268
Thanh lý, nhượng bán							-
Số dư cuối năm	5.259.189.655	1.791.436.496	472.447.286	1.446.298.569	6.622.389.282	638.325.076	16.230.086.364
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	3.434.824.145	1.163.864.748	498.755.763	2.374.888.472	44.432.934.636	349.513.984	52.254.781.748
Số dư cuối năm	18.491.072.812	761.460.869	394.786.703	1.964.365.210	42.317.347.134	205.062.741	64.134.095.469

(*): Đối với các công trình XDCB theo dự án BOT đường 768, trong năm 2011 công ty đã kết chuyển các hạng mục công trình đã hoàn thành vào tài sản cố định theo giá trị quyết toán giữa bên thi công và chủ đầu tư. Giá trị này có thể sẽ thay đổi sau khi toàn bộ công trình xây dựng theo dự án BOT đường 768 hoàn thành và được quyết toán sau khi thông qua cơ quan kiểm toán độc lập và được xét duyệt bởi Hội đồng thẩm định của Công ty.

(**): Số dư đầu năm của tài sản đã được phân nhóm lại cho phù hợp với từng nhóm tài sản nhưng tổng giá trị không thay đổi

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.302.899.088 đồng

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: không có

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không phát sinh.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm		4.633.374.780	4.633.374.780
Mua trong năm		797.885.000	797.885.000
Số dư cuối năm	-	5.431.259.780	5.431.259.780
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		2.017.152.477	2.017.152.477
Khấu hao trong năm		1.388.158.134	1.388.158.134
Số dư cuối năm	-	3.405.310.611	3.405.310.611
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	2.616.222.303	2.616.222.303
Số dư cuối năm	-	2.025.949.169	2.025.949.169

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VNĐ.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án	796.622.723.071	687.728.065.323
Dự án BOT - đường 768	63.862.252.647	13.768.197.931
Chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	89.634.998.921	56.060.253.052
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	643.125.471.503	617.899.614.340
Mua sắm tài sản cố định	44.000.000	452.320.000
Cộng	796.666.723.071	688.180.385.323

18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư dài hạn khác	-	45.018.125.000	-	45.018.125.000
Đầu tư cổ phiếu		45.018.125.000		45.018.125.000
- Cty CP Sonadezi Long Bình (*)	1.260.725	31.518.125.000	1.260.725	31.518.125.000
- Cty CP DV Sonadezi (**)	150.000	1.500.000.000	150.000	1.500.000.000
- Cty CP Cấp nước Châu Đức (***)	1.200.000	12.000.000.000	1.200.000	12.000.000.000
Cộng	-	45.018.125.000	-	45.018.125.000

(*) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình 31.518.125.000 VND, tương đương 4,2% vốn điều lệ.

(**) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000382 ngày 15 tháng 05 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi 1.500.000.000 VND, tương đương 3% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(***) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4903000457 ngày 06 tháng 11 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức 12.000.000.000 VND, tương đương 12% vốn điều lệ. Công ty CP cấp nước Châu Đức đang trong thời gian đầu tư xây dựng cơ bản.

	31/12/2012	01/01/2012
19. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác		
Chi phí trả trước dài hạn	7.768.196.115	5.670.573.700
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	23.091.818
Phí trùng tu bảo dưỡng đường Đồng Khởi	4.235.611.410	5.647.481.882
Phí trùng tu bảo dưỡng đường NMN Thiện Tân	3.244.514.657	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	288.070.048	-
Tài sản dài hạn khác	168.101.010	178.101.010
Ký quỹ ký cược dài hạn	168.101.010	178.101.010
Cộng	7.936.297.125	5.848.674.710
20. Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2012	01/01/2012
Vay ngắn hạn	12.000.000.000	-
Vay Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai	12.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	2.500.000.000	-
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (*)	2.500.000.000	-
Cộng	14.500.000.000	-

(*) Đây là khoản tiền vay phải trả trong năm 2013 theo lịch trả nợ của HĐ vay số 53/2011/HĐTD-TD ngày 18 tháng 08 năm 2011. Hạn mức vay 70 tỷ, lãi suất 12,06%/năm.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

Vay ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai (BIDV) theo hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 01/2012/HĐTD-BOT 768	12 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Lãi suất thả nổi điều chỉnh theo quy định của NH	12.000.000.000	DN cam kết duy trì số dư TGNH 10 tỷ (có kỳ hạn và không kỳ hạn) tại BIDV đến khi thanh lý HĐ

21. Phải trả người bán	31/12/2012	01/01/2012
Nhà cung cấp trong nước	33.208.568.359	48.404.957.473
Trong đó:		
Các bên liên quan	1.067.193.238	111.954.557
Cộng	33.208.568.359	48.404.957.473
22. Người mua trả tiền trước	31/12/2012	01/01/2012
Khách hàng trong nước	1.150.405.158	604.738.000
Trong đó:		
Các bên liên quan:	572.854.786	480.738.000
Cộng	1.150.405.158	604.738.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2012	01/01/2012
23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
Thuế giá trị gia tăng	1.529.494.270	10.449.596.397
Thuế tiêu thụ đặc biệt	14.666.657	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	437.498.809	2.767.412.370
Thuế thu nhập cá nhân	21.932.667	256.273.473
Cộng	2.003.592.403	13.473.282.240
24. Chi phí phải trả		
Trích trước giá vốn cơ sở hạ tầng theo tổng chi phí dự toán	103.862.292.450	1.686.884.529
Chi phí phải trả khác	156.924.975	185.487.530
Cộng	104.019.217.425	1.872.372.059
25. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	25.683.400	85.067.440
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	37.717.209
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.109.051.291	1.954.231.075
Thuế nhà thầu Cty ACLA	-	188.651.900
Bộ phận thực hiện bồi thường GPMB	415.264.289	500.549.428
Cổ tức 2010 còn phải trả cổ đông Cty	714.847.061	1.169.111.761
Cổ tức 2011 còn phải trả cổ đông Cty	23.400.000	-
Phải trả tiền mượn cá nhân	1.110.000.000	95.917.986
Phải trả khác	845.539.941	-
Cộng	3.134.734.691	2.077.015.724
27. Vay và nợ dài hạn		
Vay dài hạn	67.500.000.000	60.162.000.000
Vay ngân hàng	67.500.000.000	60.162.000.000
Vay Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	67.500.000.000	60.162.000.000
Cộng	67.500.000.000	60.162.000.000

Vay dài hạn của Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai theo HĐ cho vay tín dụng đầu tư phát triển số 53/2011/HĐTD-TD ngày 18 tháng 08 năm 2011. Hạn mức vay 70 tỷ, lãi suất 12,6%/năm. Số dư đến ngày 31/12/2012 là 70.000.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp là quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a, 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

29. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	700.000.000.000	5.484.250.000	19.169.706	3.034.559.838	3.034.559.838	3.034.559.838	31.962.048.537	746.569.147.757
Lãi năm trước							43.338.226.066	43.338.226.066
Tăng khác			32.838.151					32.838.151
Trích lập các quỹ				1.595.846.540	1.595.846.540	1.595.846.540	(7.739.855.719)	(2.952.316.099)
Chia cổ tức năm trước							(24.133.785.041)	(24.133.785.041)
Giảm khác			(19.169.706)					(19.169.706)
Số dư cuối năm trước	700.000.000.000	5.484.250.000	32.838.151	4.630.406.378	4.630.406.378	4.630.406.378	43.426.633.843	762.834.941.128
Số dư đầu năm nay	700.000.000.000	5.484.250.000	32.838.151	4.630.406.378	4.630.406.378	4.630.406.378	43.426.633.843	762.834.941.128
Lợi nhuận của đơn vị							4.681.573.310	4.681.573.310
Tăng khác							176.682.727	176.682.727
Trích lập các quỹ				2.167.000.000	2.167.000.000	2.167.000.000	(13.002.000.000)	(6.501.000.000)
Chia cổ tức năm nay							(26.266.214.880)	(26.266.214.880)
Giảm khác			(32.838.151)				-	(32.838.151)
Số dư cuối năm nay	700.000.000.000	5.484.250.000	-	6.797.406.378	6.797.406.378	6.797.406.378	9.016.675.000	734.893.144.134

11/11/2012 10:30:10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

29. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2012	01/01/2012
Vốn góp của Nhà nước	0%	-	-
Vốn góp của các nhà đầu tư khác			
Tổng Cty Phát triển KCN	20,1%	140.400.000.000	140.400.000.000
Cty CP SONADEZI Long Thành	10,0%	70.000.000.000	70.000.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển	4,0%	28.000.000.000	28.000.000.000
Cty CP Phát triển đô thị Công nghiệp số 2	4,0%	28.000.000.000	-
Cổ đông khác	61,9%	433.600.000.000	461.600.000.000
Cộng	100%	700.000.000.000	700.000.000.000
* Số lượng cổ phiếu quỹ		-	-
* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm		-	-

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2012	Năm 2011
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	700.000.000.000	700.000.000.000
Vốn góp đầu năm	700.000.000.000	700.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	700.000.000.000	700.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	26.266.214.880	24.133.785.041

đ. Cổ phiếu

	31/12/2012	01/01/2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	70.000.000	70.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	70.000.000	70.000.000
Cổ phiếu phổ thông	70.000.000	70.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	70.000.000	70.000.000
Cổ phiếu phổ thông	70.000.000	70.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2012	01/01/2012
Quỹ đầu tư phát triển	6.797.406.378	4.630.406.378
Quỹ dự phòng tài chính	6.797.406.378	4.630.406.378
Quỹ khác thuộc nguồn vốn hữu sở hữu	6.797.406.378	4.630.406.378
Cộng	20.392.219.134	13.891.219.134

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD

	Năm 2012	Năm 2011
32. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu dịch vụ tư vấn giám sát	1.430.198.769	2.234.814.196
Doanh thu cho thuê đất và mặt bằng	110.595.883.227	26.394.405.573
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	1.072.890.117	-
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	16.070.496.000	16.022.904.000
Cộng	129.169.468.113	44.652.123.769
33. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Thuế tiêu thụ đặc biệt (hoạt động DV tập golf)	92.606.017	-
Cộng	92.606.017	-
34. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn giám sát	1.430.198.769	2.234.814.196
Doanh thu thuần cho thuê đất và mặt bằng	110.595.883.227	26.394.405.573
Doanh thu thuần hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	980.284.100	-
Doanh thu thuần kinh doanh thu phí đường bộ	16.070.496.000	16.022.904.000
Cộng	129.076.862.096	44.652.123.769
35. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ tư vấn	874.302.372	1.431.188.587
Giá vốn kinh doanh Khu DVTT	1.830.355.165	-
Giá vốn cho thuê đất KCN	102.189.260.950	1.673.031.500
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	7.916.445.440	6.176.267.963
Cộng	112.810.363.927	9.280.488.050
36. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.064.286.370	26.679.519.137
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.485.703.000	2.683.402.750
Lãi chênh lệch tỷ giá	32.744.473	-
Cộng	4.582.733.843	29.362.921.887
37. Chi phí tài chính		
Lãi vay thấu chi TGNH	248.956.700	-
Cộng	248.956.700	-
39. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	7.315.692.628	8.629.379.733
Chi phí đồ dùng văn phòng	261.415.381	301.220.067
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.412.290.470	3.934.574.616
Thuế, phí, lệ phí	61.161.671	85.127.562
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.306.979.891	3.428.030.165
Chi phí bằng tiền khác	1.805.109.666	2.155.920.093
Cộng	15.162.649.707	18.534.252.236

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2012	Năm 2011
40. Thu nhập khác		
Thu do thanh lý TSCĐ	-	4.727.272.727
Thu nhập khác	112.422.283	338.661.320
Cộng	112.422.283	5.065.934.047
41. Chi phí khác		
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	1.497.682.677
Chi phí khác	-	4.613.360
Cộng	-	1.502.296.037
42. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.119.072.119	48.822.204.194
Lợi nhuận trước thuế của đơn vị	5.119.072.119	48.822.204.194
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(1.299.867.000)	(2.514.402.750)
- Các khoản điều chỉnh tăng	185.836.000	169.000.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	(1.485.703.000)	(2.683.402.750)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	3.819.205.119	46.307.801.444
Thu nhập được miễn thuế	2.069.209.882	24.371.888.932
Thu nhập tính thuế	1.749.995.237	21.935.912.512
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	437.498.809	5.483.978.128
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	437.498.809	5.483.978.128
45. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.681.573.310	43.338.226.066
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	4.681.573.310	43.338.226.066
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	70.000.000	70.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	67	619

46. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

46.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	+200	(857.996.129)
VNĐ	-200	857.996.129
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	+300	(526.527.267)
VNĐ	-300	526.527.267

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

46.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

VNĐ

Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm		
		Dưới 90 ngày	91-180 ngày	> 181 ngày
31 tháng 12 năm 2012	652.342.974	-	-	-
31 tháng 12 năm 2011	8.586.802.829	-	-	-

46.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

VNĐ

31 tháng 12 năm 2012	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	14.500.000.000	40.000.000.000	27.500.000.000	82.000.000.000
Phải trả người bán	33.208.568.359	-	-	33.208.568.359
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	3.291.659.666	-	-	3.291.659.666
	51.000.228.025	40.000.000.000	27.500.000.000	118.500.228.025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

31 tháng 12 năm 2011

Các khoản vay và nợ	-	42.500.000.000	17.662.000.000	60.162.000.000
Phải trả người bán	48.404.957.473	-	-	48.404.957.473
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	2.262.503.254	-	-	2.262.503.254
	<u>50.667.460.727</u>	<u>42.500.000.000</u>	<u>17.662.000.000</u>	<u>110.829.460.727</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tiếp tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a, 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (Thuyết minh số V.27 - Vay và nợ dài hạn).

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

47. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 32)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

38. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2012	Dự phòng	Giá trị	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
Tài sản tài chính						
- Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	45.018.125.000	-	45.018.125.000	-	45.018.125.000	45.018.125.000
- Phải thu khách hàng	730.643.704	(39.150.365)	8.665.103.559	(39.150.365)	691.493.339	8.625.953.194
- Tiền và các khoản tương đương tiền	39.100.193.528	-	42.611.091.116	-	39.100.193.528	42.611.091.116
- Tài sản tài chính khác	168.101.010	-	178.101.010	-	168.101.010	178.101.010
TỔNG CỘNG	85.017.063.242	(39.150.365)	96.472.420.685	(39.150.365)	84.977.912.877	96.433.270.320
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	82.000.000.000	-	60.162.000.000	-	82.000.000.000	60.162.000.000
- Phải trả người bán	33.208.568.359	-	48.404.957.473	-	33.208.568.359	48.404.957.473
- Phải trả khác + CP phải trả	3.291.659.666	-	2.262.503.254	-	3.291.659.666	2.262.503.254
TỔNG CỘNG	118.500.228.025	-	110.829.460.727	-	118.500.228.025	110.829.460.727

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**3. Giao dịch với các bên liên quan**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	Năm 2012	Năm 2011
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.432.145.295	1.496.439.841

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu (Phải trả)
Tổng cty Phát triển KCN	Cổ đông góp vốn	Phải thu phí tư vấn giám sát	1.105.207.129	166.255.564
"	"	Phải trả phí thuê văn phòng BOT	837.830.289	(8.048.908)
Cty CP Sonadezi Long Thành	Cổ đông góp vốn	Phải thu phí cho thuê và quản lý đất	11.864.558.884	(462.854.786)
Cty CP Sonadezi An Bình	Cổ đông góp vốn	Phải thu phí quản lý đất	85.907.360	85.907.360
Cty CP Sonadezi An Bình	"	Phải thu phí tư vấn giám sát	24.185.854	24.185.854
	"	Phải trả phí xây dựng khu dân cư Châu Đức	-	340.591.560
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	Cổ đông góp vốn	Phải thu phí tư vấn giám sát + phí DV TDDT	397.218.897	(87.240.004)
Cty CP Công trình giao thông Đồng Nai	Cổ đông góp vốn	Phải trả phí xây dựng dự án BOT	11.644.527	(941.479.165)
Cty CP Điện cơ Đồng Nai	Cổ đông góp vốn	Phải trả phí xây dựng dự án BOT	1.520.111.740	(76.005.587)

5. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**5.1 Báo cáo bộ phận : theo lĩnh vực kinh doanh**

Tại ngày 31/12/2012, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: kinh doanh thu phí đường bộ, cho thuê đất và mặt bằng, dịch vụ tư vấn giám sát, kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao.

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31/12/2012

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh thu phí đường bộ	16.070.496.000	7.916.445.440	8.154.050.560
Bộ phận dịch vụ tư vấn giám sát	1.430.198.769	874.302.372	555.896.397
Bộ phận cho thuê đất và mặt bằng	110.595.883.227	102.189.260.950	8.406.622.277
Bộ phận kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao	980.284.100	1.830.355.165	(850.071.065)
Cộng	129.076.862.096	112.810.363.927	16.266.498.169

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31/12/2011

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh thu phí đường bộ	16.022.904.000	6.176.267.963	9.846.636.037
Bộ phận dịch vụ tư vấn giám sát	2.234.814.196	1.431.188.587	803.625.609
Bộ phận cho thuê đất và mặt bằng	26.394.405.573	1.673.031.500	24.721.374.073
Cộng	44.652.123.769	9.280.488.050	35.371.635.719

5.2 Báo cáo bộ phận: theo khu vực địa lý

Tại ngày 31/12/2012, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận khu vực địa lý: khu vực kinh doanh tại Biên Hòa và khu vực kinh doanh tại Châu Đức

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31/12/2012

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Biên Hòa	16.070.496.000	7.916.445.440	8.154.050.560
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Châu Đức	113.006.366.096	104.893.918.487	8.112.447.609
Cộng	129.076.862.096	112.810.363.927	16.266.498.169

Kết quả kinh doanh theo bộ phận cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31/12/2011

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Biên Hòa	16.022.904.000	6.176.267.963	9.846.636.037
Bộ phận kinh doanh tại khu vực Châu Đức	28.629.219.769	3.104.220.087	25.524.999.682
Cộng	44.652.123.769	9.280.488.050	35.371.635.719

7. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.**8. Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán****Thay đổi ước tính kế toán**

Trong niên độ 2012 công ty đã có sự thay đổi về cách ghi nhận doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp Châu Đức cụ thể như sau:

Công ty lựa chọn hình thức ghi nhận doanh thu phát sinh trong năm là toàn bộ số tiền thu do bên thuê trả cho toàn bộ thời gian thuê theo thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27/07/2012. Việc thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu nêu trên đã làm cho doanh thu cho thuê đất năm 2012 tăng gấp 4 lần so với doanh thu cho thuê đất năm 2011.

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

Đồng Nai, ngày 15 tháng 02 năm 2013

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

PHẠM XUÂN BÁCH