

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu (1)	Mã số (2)	T. minh (3)	Số cuối kỳ (4)	Số đầu năm (5)
TÀI SẢN				
A – TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		366.181.668.553	494.862.849.187
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		16.783.657.129	337.138.348.053
1. Tiền	111	5.1	1.783.657.129	6.138.348.053
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	331.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	250.000.000.000	
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		250.000.000.000	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		93.568.262.570	133.193.267.698
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	32.641.067.156	80.694.062.478
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		24.773.513.840	6.631.723.747
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		21.150.320.130	24.649.514.474
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	15.003.361.444	21.217.966.999
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		1.145.678.800	6.475.003.410
1. Hàng tồn kho	141	5.5	1.145.678.800	6.475.003.410
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.684.070.054	18.056.230.026
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		12.500.000	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.606.181.483	17.990.841.455
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		65.388.571	65.388.571
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

Chi tiêu	Mã số	T. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.464.399.419.058	1.632.301.357.609
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		301.402.278.660	287.063.896.841
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		301.234.177.650	286.895.795.831
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216		168.101.010	168.101.010
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		26.666.110.399	18.740.788.793
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	15.564.844.026	17.607.505.583
- Nguyên giá	222		32.477.853.822	32.343.518.822
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.913.009.796)	(14.736.013.239)
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	5.8	11.101.266.373	1.133.283.210
- Nguyên giá	228		190.933.623.130	5.471.259.780
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(179.832.356.757)	(4.337.976.570)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	14.648.924.161	
- Nguyên giá	231		264.143.757.556	
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(249.494.833.395)	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.076.478.793.026	1.281.437.121.294
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			482.735.530
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.6	1.076.478.793.026	1.280.954.385.764
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		45.018.125.000	45.018.125.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	45.018.125.000	45.018.125.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		185.187.812	41.425.681
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		185.187.812	41.425.681
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

Chi tiêu	Mã số	T. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.830.581.087.611	2.127.164.206.796
NGUỒN VỐN	299			
A – NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		740.997.542.143	1.023.852.424.640
I. Nợ ngắn hạn	310		125.290.275.799	115.227.723.700
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	46.583.543.369	49.902.868.918
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		484.893.720	974.408.846
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	987.316.176	4.243.379.959
4. Phải trả người lao động	314		637.075.000	953.291.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		45.000.000	45.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	15.697.807.118	6.068.639.096
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.10	55.592.683.441	46.668.400.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		5.261.956.975	6.371.735.881
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính Phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		615.707.266.344	908.624.700.940
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.13	19.918.025.000	424.078.122.781
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	47.746.125.000	21.079.406.250
7. Phải trả dài hạn khác	337		257.000.000	120.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.10	547.786.116.344	461.849.255.340
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			1.497.916.569
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343			

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

Chi/tên	Mã số	T. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		1.089.583.545.468	1.103.311.782.156
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.16	1.089.583.545.468	1.103.311.782.156
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	5.407.250.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái(*)	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.885.884.756	22.283.884.756
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp Doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		11.141.942.378	11.141.942.378
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		44.148.468.334	64.478.705.022
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		144.705.022	2.158.609.241
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		44.003.763.312	62.320.095.781
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.830.581.087.611	2.127.164.206.796

Biên Hòa, ngày 01... tháng 1 năm 2017

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Từ tháng: 10 Đến tháng: 12 Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu (1)	Mã số (2)	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay (3)	Năm trước (4)	Năm Nay (5)	Năm Trước (6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		-	-	-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	40.123.056.036	48.868.156.549	130.137.211.149	80.055.899.026
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(3.844.968.022)	(1.041.862.706)	(11.334.546.179)	(9.267.518.168)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(2.988.874.576)	(3.218.686.998)	(13.240.483.582)	(11.831.778.383)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(10.876.916.086)	(4.993.287.692)	(39.950.478.565)	(13.879.433.049)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(867.384.479)	(61.423.091)	(8.322.941.268)	(4.868.971.998)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	7.279.747.900	25.238.944.501	47.781.909.287	33.331.039.300
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(3.446.684.644)	(31.007.115.370)	(20.866.212.747)	(36.869.801.086)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	25.377.976.129	33.784.725.193	84.204.458.095	36.669.435.642
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	(32.580.369.447)	(28.237.459.317)	(244.423.606.921)	(174.708.825.714)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-	(320.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-	70.000.000.000	300.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.228.452.743	291.606.095	29.248.014.407	12.052.996.137
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(28.351.916.704)	(27.945.853.222)	(465.175.592.514)	137.344.170.423
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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	28.269.423.440	141.529.544.445	202.281.324.688
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(8.416.990.000)	(11.667.100.000)	(38.268.100.000)	(37.096.800.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(36.082.001.170)	(1.339.147.250)	(42.645.000.950)	(33.188.026.150)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(44.498.991.170)	15.263.176.190	60.616.443.495	131.996.498.538
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(47.472.931.745)	21.102.048.161	(320.354.690.924)	306.010.104.603

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	64.256.588.874	316.036.299.892	337.138.348.053	31.128.243.4!
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	16.783.657.129	337.138.348.053	16.783.657.129	337.138.348.0!

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

Biên Hòa, ngày 01 tháng 01 năm 201

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

Mẫu số B số 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

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 Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 5 năm 2016.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.000.000.000.000 VND

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 75 (31 tháng 12 năm 2015 là: 91).

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:

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cao ốc, văn phòng cho thuê, kho bãi;
- Mua bán, cho thuê nhà xưởng;
- Dịch vụ tư vấn bảo vệ môi trường.

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

2.1. Năm tài chính

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

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

3.3. Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam sửa đổi theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (TT200).

4.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế 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 giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư 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 dễ dàng thành các khoản tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ"

4.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Phải thu nội bộ là khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên với đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các khoản nợ phải thu thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế cuối kỳ.

Nợ phải thu chỉ được ghi nhận tới mức có thể thu hồi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

Tăng hoặc giảm số 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.

4.5. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử trừ giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản. Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
▪ Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 12 năm

Bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ chi phí mà công ty phải bỏ ra để nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành.

Phương pháp khấu hao

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Tài sản cố định vô hình

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính:

Phần mềm máy vi tính 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.

Quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất là toàn bộ chi phí thực tế công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, lệ phí trước bạ. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo thời gian còn lại của dự án đến năm 2058.

4.6. Đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.7. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Các khoản nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái cuối kỳ.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.8. 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 vốn hóa 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.

4.9. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả như trích trước chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính chi phí đầu tư dựa vào quy định nhà nước về xây dựng..

4.10. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 01 tháng 01 năm 2009. Ngoài ra, theo quy định tại Thông tư 180/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính, kể từ năm tài chính 2012, Công ty đã không trích dự phòng trợ cấp mất việc theo quy định tại Thông tư 82/2003/TT-BTC ngày 14 tháng 08 năm 2003 của Bộ Tài chính và số dư của khoản dự phòng này (nếu có) đã được tất toán trong năm 2012.

4.11. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

4.12. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu tư vấn giám sát: khi cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ được hoàn thành dựa trên biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng tư vấn giám sát với chủ đầu tư.

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng: doanh thu cho thuê đất được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lỗ đất cho người mua và doanh thu được xác định một cách chắc chắn.

Lãi tiền gửi

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.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

4.13. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

4.14. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay kể cả số trích trước và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong báo cáo tài chính.

4.15. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận đầy đủ các chi phí phát sinh trong kỳ.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Ưu đãi thuế TNDN đối với Xi nghiệp BOT:

Theo Nghị định 78/2007.NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 chương VII điều 35-1: Doanh nghiệp BOT được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định với dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp này được áp dụng trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà Nước giao hoặc được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Vì vậy, dự án BOT đường 768 sẽ được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%, miễn thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2016 là năm thứ 7 hoạt động này kinh doanh có lãi.

Ưu đãi thuế TNDN đối với Khu Công nghiệp Châu Đức và Khu Đô thị Châu Đức:

Công ty được hưởng các ưu đãi theo các điều khoản quy định trong Giấy Chứng nhận Đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của Khu công nghiệp Châu Đức và Khu đô thị Châu Đức, như sau:

Thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh. Trong những năm tiếp theo, thuế suất đơn vị áp dụng theo quy định của luật thuế hiện hành;

Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2016 là năm thứ 6 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

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 quy định.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	176.862.623	219.572.352
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.606.794.506	5.918.775.701
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	331.000.000.000
Cộng	16.783.657.129	337.138.348.053

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng. Khoản tiền gửi này được cầm cố thế chấp cho khoản vay dài hạn – xem thêm mục 5.9.
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:				
Công ty Cp Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	-	31.518.125.000	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
Công ty CP DV Sonadezi	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
Cộng	45.018.125.000	-	45.018.125.000	-

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức 12.000.000.000 VND tương đương 9,2% vốn điều lệ.

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư các công ty trên không quan sát được trên thị trường để thuyết minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.3. Phải thu của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Phát triển đô thị công nghiệp số 2		50.188.377.361
Công ty TNHH Xây dựng công nghiệp và dân dụng Hợp Lực	6.855.982.270	22.388.100.249
Công ty TNHH SX Giày Uy Việt	28.218.720	13.088.250
Công ty TNHH Fullxin (Việt Nam)	6.679.968.750	-
Công ty TNHH COV Vina	19.037.353.012	-
Các khách hàng khác	39.544.404	8.104.496.618
Cộng	32.641.067.156	80.694.062.478

5.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ứng trước tiền bồi thường đất cho dân có đất trong vùng quy hoạch khu công nghiệp	13.756.633.666	-	13.756.633.666	-
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	1.243.727.778	-	7.458.333.333	-
Phải thu khác	3.000.000	-	3.000.000	-
Cộng	15.003.361.444	-	21.217.966.999	-

5.5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	395.657.490	-	6.475.003.410	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	658.021.310	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	92.000.000	-	-	-
Cộng	1.145.678.800	-	6.475.003.410	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Dự án KCN Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	228.093.443.390	328.460.871.919
Dự án KCN Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	848.385.349.636	952.493.513.845
Cộng	<u>1.076.478.793.026</u>	<u>1.280.954.385.764</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.7. Tàng, giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Khoản mục	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2016	25.921.641.788	1.816.740.153	2.366.468.324	1.698.480.460	540.188.097	32.343.518.822
Mua trong kỳ					134.335.000	134.335.000
Tại ngày 31/12/2016	25.921.641.788	1.816.740.153	2.366.468.324	1.698.480.460	674.523.097	32.477.853.822
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2016	10.658.567.463	405.133.840	1.793.426.538	1.434.740.444	444.144.954	14.736.013.239
Khấu hao trong kỳ	1.686.033.247	153.048.352	232.835.983	83.490.349	21.588.626	2.176.996.557
Tại ngày 31/12/2016	12.344.600.710	558.182.192	2.026.262.521	1.518.230.793	465.733.580	16.913.009.796
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2016	15.263.074.325	1.411.606.313	573.041.786	263.740.016	96.043.143	17.607.505.583
Tại ngày 31/12/2016	13.577.041.078	1.258.557.961	2.366.468.324	180.249.667	208.789.517	15.564.844.026

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 594.899.333 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2016		5.471.259.780	5.471.259.780
Tăng trong kỳ	185.462.363.350		185.462.363.350
Tại ngày 31/12/2016	185.462.363.350	5.471.259.780	190.933.623.130
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2016		4.337.976.570	4.337.976.570
Khấu hao trong kỳ	175.176.963.761	317.416.426	175.494.380.187
Tại ngày 31/12/2016	175.176.963.761	4.655.392.996	179.832.356.757
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2016		1.133.283.210	1.133.283.210
Tại ngày 31/12/2016	10.285.399.589	815.866.784	11.101.266.373

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
- Khu Công nghiệp Châu Đức GD 1A		264.143.757.556	264.143.757.556
Cộng		264.143.757.556	264.143.757.556
Giá trị hao mòn lũy kế :			
- Khu Công nghiệp Châu Đức GD 1A		249.494.833.395	249.494.833.395
Cộng		249.494.833.395	249.494.833.395
Giá trị còn lại:			
- Khu Công nghiệp Châu Đức GD 1A		14.648.924.161	14.648.924.161
Cộng		14.648.924.161	14.648.924.161

SONADEZI

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.10 Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	55.592.683.441	55.592.683.441	55.592.683.441	46.668.400.000	46.668.400.000	46.668.400.000
Vay dài hạn	547.786.116.344	547.786.116.344	141.529.544.445	55.592.683.441	461.849.255.340	461.849.255.340
Cộng	603.378.799.785	603.378.799.785	197.122.227.886	102.261.083.441	508.517.655.340	508.517.655.340

Vay ngắn hạn là khoản tiền vay phải trả trong năm 2017 theo lịch trả nợ vay theo các hợp đồng vay dài hạn ngân hàng.

Chi tiết các khoản vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 9,3%/năm. Thời gian vay từ 5 năm đến 10 năm.

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm :

Khoản tiền gửi có kỳ hạn – xem thêm mục 5.2.

Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm thu phí số 3 thuộc dự án Đường BOT - đường 768

Tài sản hình thành trong tương lai của KCN Châu Đức - xem thêm mục 5.6.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	16.508.983.956	16.508.983.956	18.292.863.248	18.292.863.248
Công ty Cổ Phần Sonadezi An Bình	3.829.648.841	3.829.648.841	20.918.072.332	20.918.072.332
Công Ty TNHH Koastal Eco Industries	7.579.818.474	7.579.818.474		
Công Ty TNHH Xây Dựng Quang Hải Nam	5.431.478.119	5.431.478.119		
Công ty CP Cơ Giới và Xây Lắp Số 9	4.156.325.753	4.156.325.753	1.507.898.398	1.507.898.398
Phải trả cho các đối tượng khác (còn lại)	9.077.288.226	9.077.288.226	9.184.034.940	9.184.034.940
Cộng	46.583.543.369	46.583.543.369	49.902.868.918	49.902.868.918

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2016
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp:				
Thuế tiêu thụ đặc biệt	30.766.668	330.523.486	331.904.548	29.385.606
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.107.945.302	5.093.795.836	8.322.941.268	878.799.870
Thuế thu nhập cá nhân	104.667.989	1.383.275.164	1.408.812.453	79.130.700
Thuế khác	-	53.862.189	53.862.189	
Cộng	4.243.379.959	6.861.456.675	10.117.520.458	987.316.176

5.13 Chi phí phải trả dài hạn

	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
	VND	VND
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê và cơ sở hạ tầng KCN Châu Đức	19.918.025.000	424.078.122.781
Cộng	19.918.025.000	424.078.122.781

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.14 Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Bảo hiểm xã hội	-	21.755.800
Cổ tức phải trả	10.478.789.501	3.754.865.201
Bộ phận thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng	208.120.922	198.311.427
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.010.896.695	2.093.706.668
Cộng	15.697.807.118	6.068.639.096

5.15 Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền cho thuê đất nhận trước cho nhiều năm

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÁU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.16 Vốn chủ sở hữu

5.16.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	VND	Thặng dư vốn cổ phần	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2015	1.000.000.000.000	5.414.250.000	8.623.473.378	17.246.946.756	52.269.423.241	1.083.554.093.375
Lãi năm trước	-	-	-	-	62.320.095.781	62.320.095.781
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	2.518.469.000	5.036.938.000	(7.555.407.000)	(7.555.407.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(7.555.407.000)	(7.555.407.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(35.000.000.000)	(35.000.000.000)
Giảm khác	-	(7.000.000)	-	-	(7.000.000)	(7.000.000)
Số dư tại ngày 01/01/2016	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	22.283.884.756	64.478.705.022	1.103.311.782.156
Lãi năm nay	-	-	-	-	44.003.763.312	44.003.763.312
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	6.602.000.000	6.602.000.000	(6.602.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(7.732.000.000)	(7.732.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2016	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	44.148.468.334	1.089.583.545.468



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.16.2 Chi tiết vốn góp của cổ đông

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	468.400.000.000	468.400.000.000
Công ty Cơ điện lạnh REE	104.635.000.000	104.635.000.000
Công ty CP Sonadezi Long Thành	100.800.000.000	100.800.000.000
Quý Đầu tư Phát triển Đồng Nai	28.000.000.000	28.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	298.165.000.000	298.165.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

5.16.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

5.16.4 Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2016	22.283.884.756	11.141.942.378
Trích trong kỳ	6.602.000.000	-
Tại ngày 31/12/2016	28.885.884.756	11.141.942.378

5.17 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	01/10/2016- 31/12/2016 VND	01/10/2015- 31/12/2015 VND
Doanh thu cho thuê đất, phí QL và các dịch vụ hạ tầng	19.301.369.900	105.995.419.990
Doanh thu dịch vụ tư vấn giám sát	163.931.541	356.827.912
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	450.234.759	409.002.586
Doanh thu xử lý nước thải	23.652.000	-
Cộng	19.939.188.200	106.761.250.488

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.18 Giá vốn hàng bán

	01/10/2016- 31/12/2016 VND	01/10/2015- 31/12/2015 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	11.548.675.880	70.504.720.915
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	727.038.498	293.880.800
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	796.824.132	880.678.039
Giá vốn xử lý nước thải	54.677.300	
Cộng	13.127.215.810	71.679.279.754

5.19 Doanh thu hoạt động tài chính

	01/10/2016- 31/12/2016 VND	01/10/2015- 31/12/2015 VND
Lãi tiền gửi	5.472.180.521	7.749.950.428
Thu nhập HĐTC	1.223.700	
Cộng	5.473.404.221	7.749.950.428

5.20 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	01/10/2016- 31/12/2016 VND	01/10/2015- 31/12/2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.326.043.226	2.642.508.062
Chi phí đồ dùng văn phòng	35.489.955	30.189.650
Chi phí khấu hao	213.216.908	210.716.741
Thuế, phí, lệ phí	75.123.176	11.311.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.148.875.542	396.922.710
Chi phí bằng tiền khác	363.036.742	283.596.937
Cộng	4.161.785.549	3.575.245.273

6. Giải trình kết quả kinh doanh

Lợi nhuận đơn vị kế toán cấp trên quý 4/2016 lãi 6.747.487.364 đồng giảm 80% so lợi nhuận quý 4/2015 do một số yếu tố chính:

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 19.939.188.200 đồng, giảm 81% so với quý 4/2015, trong đó nguyên nhân chủ yếu là doanh thu cho thuê đất KCN giảm 74.726.138.990 đồng, tỷ lệ giảm 62%. Dẫn đến lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 81% so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời doanh thu hoạt động tài chính giảm 29% do lãi suất giảm và các khoản tiền gửi được đầu tư vào các dự án của Công ty.

Tổng hợp các yếu tố trên, lợi nhuận sau thuế quý này giảm 26 tỷ với tỷ lệ tương ứng 80% so với quý 4/2015.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, đường số 1,
KCN Biên Hòa, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Bảng tóm tắt chỉ tiêu ảnh hưởng kết quả kinh doanh quý 4 năm 2016 so cùng kỳ năm 2015:

Chỉ tiêu	Quý 4		Biến động	
	Năm 2016	Năm 2015	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	19.939.188.200	106.761.250.488	(86.822.062.288)	-81%
Giá vốn hàng bán	13.127.215.810	71.679.279.754	(58.552.063.944)	-82%
Lợi nhuận gộp	6.811.972.390	35.081.970.734	(28.269.998.344)	-81%
Doanh thu hoạt động tài chính	5.473.404.221	7.749.950.428	(2.276.546.207)	-29%
Chi phí tài chính			0	
Chi phí bán hàng	498.303.828	673.773.464	(175.469.636)	-26%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.161.785.549	3.575.245.273	586.540.276	16%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.625.287.234	38.582.902.425	(30.957.615.191)	-80%
Thu nhập khác	1.000.000	78.300.730	(77.300.730)	-99%
Lợi nhuận khác	1.000.000	78.300.730	(77.300.730)	-99%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.626.287.234	38.661.203.155	(31.034.915.921)	-80%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	878.799.870	4.107.945.302	(3.229.145.432)	-79%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		1.497.916.569	(1.497.916.569)	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.747.487.364	33.055.341.284	(26.307.853.920)	-80%

Biên Hòa, ngày 24 tháng 1 năm 2017

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

NGUYỄN VĂN TUẤN