



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 37

1:03
TIỀN
R\$
11-
5000
CỘ
CỘ
ON
CHÂ
N HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") 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 ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch		
Ông Quách Vĩnh Bình	Thành viên		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	12/05/2016	
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên	12/05/2016	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên		12/05/2016
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên		12/05/2016
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên		12/05/2016

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Bà Lê Thị Hoàng Oanh	Trưởng ban	12/05/2016	
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên	12/05/2016	
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban		12/05/2016
Bà Đỗ Thị Đức Hạnh	Thành viên		12/05/2016
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	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:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Ông Phạm Xuân Bách	Tổng giám đốc	11/05/2016	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc		11/05/2016
Ông Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc		

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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 Việt Nam 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.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của 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.



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2017

Số: 17.124/BCKT-RSM HCM

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 CHÂU ĐỨC**

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 Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2017 từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 của 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)**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 Châu Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

KT. TÔNG GIÁM ĐỐC**Đặng Thị Hồng Loan****Phó Tổng Giám đốc**Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0425-2016-026-1**Hồ Nam Đông****Kiểm toán viên**Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2657-2016-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		334.846.091.183	474.184.822.007
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	18.738.677.630	338.446.293.899
1. Tiền	111		3.738.677.630	7.446.293.899
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	331.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		250.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	250.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		60.277.664.699	111.149.723.472
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		12.633.236.099	9.237.693.995
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	15.003.361.444	21.217.966.999
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
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.684.070.054	18.113.801.226
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		12.500.000	57.571.200
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	5.11	65.388.571	65.388.571
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.485.964.018.044	1.657.336.016.152
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		168.101.010	168.101.010
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	168.101.010	168.101.010
II. Tài sản cố định	220		333.462.711.060	55.099.758.824
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	332.646.844.276	53.966.475.614
Nguyên giá	222		369.552.104.445	82.432.500.693
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.905.260.169)	(28.466.025.079)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	815.866.784	1.133.283.210
Nguyên giá	228		5.471.259.780	5.471.259.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.655.392.996)	(4.337.976.570)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	51.395.371.172	-
1. Nguyên giá	231		476.067.168.328	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(424.671.797.156)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.050.188.447.725	1.555.740.199.911
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	482.735.530
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.6	1.050.188.447.725	1.555.257.464.381
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		45.018.125.000	45.018.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	45.018.125.000	45.018.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.731.262.077	1.309.831.407
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5.731.262.077	1.309.831.407
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.820.810.109.227	2.131.520.838.159

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		731.090.389.526	1.028.209.056.003
I. Nợ ngắn hạn	310		115.383.123.182	119.584.355.063
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	36.316.286.985	53.551.472.941
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	5.11	851.141.943	4.243.379.959
4. Phải trả người lao động	314		1.117.353.000	1.660.265.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		45.000.000	45.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	15.713.807.118	6.069.692.436
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	55.592.683.441	46.668.400.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.261.956.975	6.371.735.881
II. Nợ dài hạn	330		615.707.266.344	908.624.700.940
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.12	19.918.025.000	424.078.122.781
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.14	47.746.125.000	21.079.406.250
3. Phải trả dài hạn khác	337		257.000.000	120.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	547.786.116.344	461.849.255.340
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	1.497.916.569
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.089.719.719.701	1.103.311.782.156
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.16	1.089.719.719.701	1.103.311.782.156
1. Vốn đầu tư 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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.885.884.756	22.283.884.756
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		11.141.942.378	11.141.942.378
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		44.284.642.567	64.478.705.022
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		144.705.022	2.158.609.241
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		44.139.937.545	62.320.095.781
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.820.810.109.227	2.131.520.838.159



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên
Hòa 1, Phường An Bình, Tp, Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	101.363.080.592	155.384.873.679
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		101.363.080.592	155.384.873.679
3. Giá vốn hàng bán	11	6.2	49.003.198.944	91.374.046.662
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		52.359.881.648	64.010.827.017
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	23.053.041.978	19.297.859.981
6. Chi phí tài chính	22		13.975.379.064	2.555.556
Trong đó, chi phí lãi vay	23		13.975.379.064	2.555.556
7. Chi phí bán hàng	25		1.169.460.490	1.038.361.945
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	12.681.441.493	11.590.239.914
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		47.586.642.579	70.677.529.583
10. Thu nhập khác	31		13.000.000	93.100.730
11. Lợi nhuận khác	40		13.000.000	93.100.730
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		47.599.642.579	70.770.630.313
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	4.957.621.603	6.952.617.963
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.497.916.569)	1.497.916.569
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		44.139.937.545	62.320.095.781
16. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	5.16.4	399	546



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên
Hòa 1, Phường An Bình, Tp, Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		47.599.642.579	70.770.630.313
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.5	9.350.325.891	4.737.503.412
Các khoản dự phòng	03		-	(78.300.730)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	6.3	(23.051.818.278)	(19.297.859.981)
Chi phí lãi vay	06		13.975.379.064	2.555.556
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		47.873.529.256	56.134.528.570
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		58.029.276.340	(83.077.612.567)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.329.324.610	(6.475.003.410)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		51.328.280.852	99.755.637.870
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(4.376.359.470)	2.037.991.052
Tiền lãi vay đã trả	14		(49.191.644.065)	(25.113.148.049)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.11	(8.322.941.268)	(4.868.971.998)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	120.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.804.968.181)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		93.864.498.074	38.513.421.468
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(244.423.606.921)	(174.708.825.714)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(320.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		70.000.000.000	300.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		29.266.423.833	12.064.185.648
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(465.157.183.088)	137.355.359.934

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	141.529.544.445	202.281.324.688
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(46.668.400.000)	(38.525.400.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(43.276.075.700)	(33.188.026.150)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		51.585.068.745	130.567.898.538
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(319.707.616.269)	306.436.679.940
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		338.446.293.899	32.009.613.959
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		18.738.677.630	338.446.293.899



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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 169 (31/12/2015: 188).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ
Xí Nghiệp BOT	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.
Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức	Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghé, Huyện Châu Đức- Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

2.1. 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12;

2.3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều 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".

4.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản 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 và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí 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 07 tháng 12 năm 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.

4.4. Các khoản phải thu***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ với các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

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 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

4.5. Hàng tồn kho***Nguyên tắc ghi nhận 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

4.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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.

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:

	Năm 2016
▪ 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

Đối với tài sản là đường BOT 768, Công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính như sau : thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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.

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.

4.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp khối lượng sản phẩm. Khấu hao được trích dựa trên diện tích đất đã cho thuê.

4.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, 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; 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.

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

4.10. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. 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 khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư thì trích trước chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức / dự toán trong ngành xây dựng.

4.12. 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. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày lập bảng cân đối kế toán này

4.13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản;

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

4.14. 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

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 dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.15. 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 lô 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.

4.16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác....

4.18. Thuế***Thuế thu nhập doanh nghiệp******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 %.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Ưu đãi thuế TNDN đối với Khu Công nghiệp 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 dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 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.

4.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	841.264.700	761.635.059
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.897.412.930	6.684.658.840
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	331.000.000.000
Cộng	18.738.677.630	338.446.293.899

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 và 12 tháng. Các khoản tiền gửi này được dùng để chấp cho các khoản vay – Xem thêm mục 5.15

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	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	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 báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Công ty Cổ phần 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 Fullxin (Việt Nam)	6.679.968.750	-
Công ty TNHH COV Vina	19.037.353.012	-
Các khách hàng khác	67.763.124	8.117.584.868
Cộng	32.641.067.156	80.694.062.478

5.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu ứng trước tiền bồi thường đất cho dân 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	-
Dài hạn:				
Phải thu khác	168.101.010	-	168.101.010	-
Cộng	168.101.010	-	168.101.010	-

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.5. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		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	-

5.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Dự án đường BOT 768	170.702.121	274.303.078.617
Dự án KCN Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	201.632.395.968	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	1.050.188.447.725	1.555.257.464.381

Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án KCN Châu Đức được thế chấp vay dài hạn – xem thêm mục 5.15.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 34.485.192.991 VND.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2016	74.861.378.204	1.816.740.153	3.410.663.779	1.803.530.460	540.188.097	82.432.500.693
Kết chuyển từ XDCB	286.860.488.752	-	-	-	-	286.860.488.752
Mua trong năm	-	-	-	124.780.000	134.335.000	259.115.000
Tại ngày 31/12/2016 (*)	361.721.866.956	1.816.740.153	3.410.663.779	1.928.310.460	674.523.097	369.552.104.445
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2016	23.627.719.251	405.133.840	2.513.239.714	1.475.787.320	444.144.954	28.466.025.079
Khấu hao trong năm	7.811.740.088	153.048.352	355.647.050	97.210.974	21.588.626	8.439.235.090
Tại ngày 31/12/2016	31.439.459.339	558.182.192	2.868.886.764	1.572.998.294	465.733.580	36.905.260.169
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2016	51.233.658.953	1.411.606.313	897.424.065	327.743.140	96.043.143	53.966.475.614
Tại ngày 31/12/2016	330.282.407.617	1.258.557.961	541.777.015	355.312.166	208.789.517	332.646.844.276

(*) Trong đó, Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm của xí nghiệp BOT là :

335.800.225.168	-	1.044.195.455	229.830.000	-	337.074.250.623
-----------------	---	---------------	-------------	---	-----------------

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 713.562.167 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Là phần mềm máy tính đang sử dụng tại Công ty.

5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2016 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2016 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	-	185.462.363.350	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	-	290.604.804.978	-	290.604.804.978
Cộng	-	476.067.168.328	-	476.067.168.328
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	-	175.176.963.761	-	175.176.963.761
Cơ sở hạ tầng	-	249.494.833.395	-	249.494.833.395
Cộng	-	424.671.797.156	-	424.671.797.156
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	-			10.285.399.589
Cơ sở hạ tầng	-			41.109.971.583
Cộng	-			51.395.371.172

Bất động sản đầu tư tăng trong năm là giá trị của Khu công nghiệp Châu Đức – giai đoạn 1A được kết chuyển từ XDCBDD hoàn thành.

Giá trị khấu hao lũy kế được trình bày tương ứng với chi phí ước tính cho diện tích đã cho thuê theo phương pháp khấu hao được trình bày tại mục thuyết minh 4.8. Trong đó:

VND

Giá trị khấu hao đã trích tương ứng với phần diện tích đã cho thuê và ghi nhận doanh thu và trích trước giá vốn trong các năm trước 424.078.122.781

Giá trị khấu hao đã trích và ghi nhận vào kết quả kinh doanh tương ứng với diện tích đã cho thuê và ghi nhận doanh thu trong năm 593.674.375

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán :				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức Công Ty TNHH Koastal Eco Industries	16.508.983.956	16.508.983.956	18.292.863.248	18.292.863.248
Công ty CP Cơ Giới và Xây Lắp Số 9	4.240.175.558	4.240.175.558	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (còn lại)	4.156.325.753	4.156.325.753	1.507.898.398	1.507.898.398
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 9	9.188.271.820	9.188.271.820	12.603.339.382	12.603.339.382
	2.222.529.898	2.222.529.898	21.147.371.913	21.147.371.913
Cộng	36.316.286.985	36.316.286.985	53.551.472.941	53.551.472.941

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.11. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp nhà nước**

Tại ngày 01/01/2016

VND

	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	65.388.571	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	30.766.668
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.107.945.302
Thuế thu nhập cá nhân	-	104.667.989
Các loại thuế khác	-	-
Cộng	65.388.571	4.243.379.959

Trong năm

VND

	Phải nộp	Đã nộp
	-	-
	330.523.486	331.904.548
	4.957.621.603	8.322.941.268
	1.383.275.164	1.408.812.453
	53.862.189	53.862.189
Cộng	6.725.282.442	10.117.520.458

Tại ngày 31/12/2016

VND

	Phải thu	Phải nộp
	65.388.571	-
	-	29.385.606
	-	742.625.637
	-	79.130.700
	-	-
Cộng	65.388.571	851.141.943

(Xem trang tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.12. Chi phí phải trả dài hạn**

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

5.13. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Cổ tức phải trả	10.478.789.501	3.754.865.201
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.235.017.617	2.314.827.235
Cộng	15.713.807.118	6.069.692.436

5.14. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Là tiền cho thuê đất nhận trước nhiều năm.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.15. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Trong năm 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 ngân hàng phải trả trong năm 2017 theo lịch trả nợ vay theo các hợp đồng vay dài hạn ngân hàng.

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 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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND		
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 trong 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)	-
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)
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 trong năm nay	-	-	-	-	44.139.937.545	44.139.937.545
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	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)
Tại ngày 31/12/2016	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	44.284.642.567	1.089.719.719.701

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	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
Quỹ 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 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

5.16.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	44.139.937.545	62.320.095.781
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(4.279.016.019)	(7.732.000.000)
Lợi nhuận (lỗ) để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	39.860.921.526	54.588.095.781
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	100.000.000	100.000.000
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	399	546

5.16.5. 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 năm	6.602.000.000	-
Tại ngày 31/12/2016	28.885.884.756	11.141.942.378

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	40.843.908.000	117.170.044.990
Doanh thu phí quản lý	5.925.115.682	4.009.299.682
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	1.380.167.173	855.508.716
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	1.768.891.897	1.571.453.291
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	51.278.825.000	31.778.567.000
Doanh thu xử lý nước thải	83.577.600	-
Doanh thu khác	82.595.240	-
Cộng	101.363.080.592	155.384.873.679

Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan – Xem thêm mục 9

6.633.118.284	64.513.559.411
---------------	----------------

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm 2016 là 39.245.781.250 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian thì chênh lệch so với doanh thu ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước là 38.333.088.663 VND. Ngoài ra, do doanh thu này được ghi nhận theo số tiền trả trước nên sẽ làm cho lợi nhuận trước thuế các năm sau cũng sẽ giảm đi là 18.878.273.547 VND.

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	20.870.081.375	75.729.045.790
Giá vốn quản lý thuê đất	1.749.839.981	-
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	1.081.349.651	540.849.500
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	2.918.417.239	2.990.871.290
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	22.259.824.088	12.113.280.082
Giá vốn hoạt động xử lý nước	123.686.610	-
Cộng	49.003.198.944	91.374.046.662

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi	17.628.933.278	15.591.409.981
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.422.885.000	3.706.450.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.223.700	-
Cộng	23.053.041.978	19.297.859.981

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.252.235.666	7.054.515.659
Chi phí đồ dùng văn phòng	293.644.678	124.885.600
Chi phí khấu hao	846.723.077	842.867.021
Thuế, phí, lệ phí	132.033.535	93.099.603
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.729.305.498	1.672.657.644
Chi phí bằng tiền khác	1.427.499.039	1.802.214.387
Cộng	12.681.441.493	11.590.239.914

6.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân công	17.360.491.994	11.435.680.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.350.325.891	4.737.503.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.587.743.929	80.788.773.524
Chi phí khác bằng tiền	4.213.560.423	7.040.691.262
Cộng	63.512.122.237	104.002.648.521

6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế của ĐVCT	32.537.611.305	51.089.353.884
Lợi nhuận kế toán trước thuế của BOT	15.062.031.274	19.681.276.429
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	47.599.642.579	70.770.630.313
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	7.142.433.903	260.607.791
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(5.422.885.000)	(3.706.450.000)
Thu nhập tính thuế	49.319.191.482	67.324.788.104
Bao gồm:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	32.708.111.294	30.241.468.955
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	3.270.811.129	3.024.146.896
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	16.611.080.188	37.083.319.149
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	3.322.216.038	8.158.330.213
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	6.593.027.167	11.182.477.108
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(1.635.405.564)	(4.229.859.145)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.957.621.603	6.952.617.963

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****7.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	141.529.544.445	202.281.324.688

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(46.668.400.000)	(38.525.400.000)

8. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Hoạt động cho thuê đất và các dịch vụ hạ tầng
- Hoạt động dự án BOT
- Hoạt động tài chính
- Hoạt động khác

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1
Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính : VND'000

	<u>Hoạt động cho thuê đất và quản lý</u>		<u>Hoạt động kinh doanh thu phí</u>		<u>Hoạt động tài chính</u>		<u>Hoạt động khác</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2015</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2015</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2015</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2015</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2015</u>
Doanh thu thuần (*)										
Từ khách hàng bên ngoài	46.440.741	121.179.345	51.278.825	31.778.567	23.053.042	19.297.860	3.643.515	2.426.962	124.416.123	174.682.734
Cộng	46.440.741	121.179.345	51.278.825	31.778.567	23.053.042	19.297.860	3.643.515	2.426.962	124.416.123	174.682.734
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Lãi gộp của bộ phận CP bán hàng & QLDN	24.179.201	45.450.299	29.019.001	19.665.287	9.077.663	19.295.304	(838.320)	(1.104.759)	61.437.545	83.306.131
Thu nhập khác	8.797.264	10.709.593	-	-	4.363.448	1.704.518	690.190	214.490	13.850.902	12.628.601
Lợi nhuận trước thuế	15.381.937	34.740.706	29.019.001	19.665.287	4.714.215	17.590.786	(1.515.510)	(1.226.148)	47.599.643	70.770.631
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.114.771	4.672.464	1.456.775	987.164	1.361.742	1.219.676	24.334	73.314	4.957.622	6.952.618
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	(1.497.917)	1.497.917	-	-	(1.497.917)	1.497.917
Lợi nhuận sau thuế	13.267.166	30.068.242	27.562.226	18.678.123	4.850.390	14.873.193	(1.539.844)	(1.299.462)	44.139.938	62.320.096

(*) Doanh thu thuần bao gồm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và doanh thu hoạt động tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1
Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính : VND'000

Các thông tin khác

	<u>Hoạt động cho thuê đất và quản lý</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Hoạt động kinh doanh thu phí</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Tổng cộng</u> <u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
Tài sản của bộ phận	1.495.404.372	1.815.618.896	325.405.737	315.901.942
Tổng tài sản			1.820.810.109	2.131.520.838
Nợ phải trả của bộ phận	728.069.150	1.023.852.425	3.021.239	4.356.631
Tổng nợ phải trả			731.090.389	1.028.209.056

	<u>Hoạt động cho thuê đất và quản lý</u> <u>Năm 2016</u>	<u>Hoạt động kinh doanh thu phí</u> <u>Năm 2016</u>	<u>Tổng cộng</u> <u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2015</u>
Chi phí khấu hao	2.494.413	2.485.974	6.262.239	2.251.530
			8.756.652	4.737.504

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Tổng công ty phát triển Khu công nghiệp
2. Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai
3. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
5. Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
7. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
9. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2
10. Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai
11. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai
12. Trường Cao đẳng Công nghệ và QT Sonadezi
13. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Công ty thành viên trong Tập đoàn
 Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả:		
Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai	(326.788.186)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.663.379.407)	(21.014.470.537)
Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai	(48.730.505)	(132.901.376)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(45.031.800)	-
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	(138.600.000)	-
Cộng – Xem thêm mục 5.10	(2.222.529.898)	(21.147.371.913)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	78.097.600	78.097.600
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	457.969.367	655.149.209
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.616.400.602	2.616.400.602
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	465.040.909	382.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	626.212.000	626.212.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	1.467.200.000	60.155.200.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	695.478.851	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và QT Sonadezi	226.718.955	-
Cộng – Xem thêm mục 6.1	6.633.118.284	64.513.559.411

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Mua hàng:		
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	798.986.286	788.818.092
Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	7.552.050	5.853.500
Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai	5.941.603.375	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	13.282.540.709	28.886.645.585
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	282.438.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	1.008.000.000	-
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Cổ tức đã chia cho Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc		
Ban Tổng Giám đốc	47.500.000	111.625.000
Hội đồng quản trị	117.800.000	131.100.000
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Cổ tức được chia:		
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	225.000.000	225.000.000
Công ty CP Sonadezi Long Bình	3.277.885.000	2.521.450.000
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:		
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thù lao và thu nhập	2.485.054.093	1.151.620.440
10. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT		
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thù lao Ban kiểm soát	86.194.443	39.999.996

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**11. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG*****Đối với bên cho thuê***

Công ty cho thuê Khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 44 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	1.269.843.750	1.269.843.750
Tại ngày 31/12/2016, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:		
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Từ 1 năm trở xuống	32.573.304.032	80.680.974.228
Cộng	32.573.304.032	80.680.974.228

12. SỐ LIỆU SO SÁNH**Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):**

	Năm 2015 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2015 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	546	561

Việc báo cáo lại thông tin so sánh nêu trên là điều chỉnh giá trị trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo biên bản Đại hội cổ đông năm 2016.

Thuyết minh báo cáo tài chính (Trích):

	Tại ngày 01/01/2016 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Số dư phải trả cho các bên liên quan: Công ty CP Sonadezi An Bình	(21.014.470.537)	(22.698.898.196)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2015 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2015 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Giao dịch chủ yếu giữa các bên có liên quan:		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	78.097.600	85.907.360
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	655.149.209	720.664.130
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.616.400.602	2.878.040.662
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	626.212.000	688.833.200
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	60.155.200.000	Không trình bày
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	382.500.000	Không trình bày
Mua hàng:		
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	788.818.092	Không trình bày
Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	5.853.500	Không trình bày
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	28.886.645.585	11.750.013.241

Ban giám đốc Công ty tin rằng việc phân loại lại các số liệu sẽ phù hợp hơn về bản chất và sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc báo cáo

13. 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.

14. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHĐCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được giải ngân đến ngày 31/12/2016 như sau:

		VND	
Đầu tư vào KCN Châu Đức		Dự án BOT 768	
Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân	Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân
270.000.000.000	40.378.346.558	30.000.000.000	26.575.616.554



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập