



## **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**

	<b>Trang</b>
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



**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		
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 hàng 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.

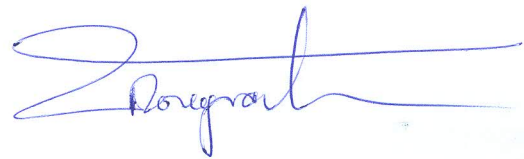
### KT. TÓNG GIÁM ĐỐC



**Đặng Thị Hồng Loan**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
0425-2016-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2017



**Hồ Nam Đông**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
2657-2016-026-1

**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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>334.846.091.183</b>	<b>474.184.822.007</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>18.738.677.630</b>	<b>338.446.293.899</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>250.000.000.000</b>	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	250.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>60.277.664.699</b>	<b>111.149.723.472</b>
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
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.145.678.800</b>	<b>6.475.003.410</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.5	1.145.678.800	6.475.003.410
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.684.070.054</b>	<b>18.113.801.226</b>
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.485.964.018.044</b>	<b>1.657.336.016.152</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>168.101.010</b>	<b>168.101.010</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	168.101.010	168.101.010
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>333.462.711.060</b>	<b>55.099.758.824</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.9	<b>51.395.371.172</b>	-
1. Nguyên giá	231		476.067.168.328	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(424.671.797.156)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.050.188.447.725</b>	<b>1.555.740.199.911</b>
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
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>45.018.125.000</b>	<b>45.018.125.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	45.018.125.000	45.018.125.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.731.262.077</b>	<b>1.309.831.407</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5.731.262.077	1.309.831.407
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.820.810.109.227</b>	<b>2.131.520.838.159</b>

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>731.090.389.526</b>	<b>1.028.209.056.003</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>115.383.123.182</b>	<b>119.584.355.063</b>
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>615.707.266.344</b>	<b>908.624.700.940</b>
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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.089.719.719.701</b>	<b>1.103.311.782.156</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.16	<b>1.089.719.719.701</b>	<b>1.103.311.782.156</b>
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
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.820.810.109.227</b>	<b>2.131.520.838.159</b>



**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
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	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*

**Nguyễn Thị Quỳnh Hoa**  
**Kế toán trưởng**

*Đặng Thị Thúy Hằng*

**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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		47.599.642.579	70.770.630.313
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
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
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>47.873.529.256</b>	<b>56.134.528.570</b>
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)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>93.864.498.074</b>	<b>38.513.421.468</b>
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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(465.157.183.088)</b>	<b>137.355.359.934</b>

( 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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>51.585.068.745</b>	<b>130.567.898.538</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(319.707.616.269)</b>	<b>306.436.679.940</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		338.446.293.899	32.009.613.959
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>		<b>18.738.677.630</b>	<b>338.446.293.899</b>



  
**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 Nghệ, 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, KỶ 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.