

CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

MST : 3 6 0 0 8 9 9 4 8



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
(ĐƠN VỊ CẤP TRÊN)

Quý 4/2017

Tại ngày 31/12/2017

Năm 2017

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 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
TÀI SẢN				
A – TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		326,465,492,358	353,389,450,690
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	81,279,859,669	16,783,657,129
1. Tiền	111		26,279,859,669	1,783,657,129
2. Các khoản tương đương tiền	112		55,000,000,000	15,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	100,000,000,000	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		100,000,000,000	250,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		132,121,820,522	80,776,044,707
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	108,202,825,408	32,641,067,156
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		12,358,777,346	11,981,295,977
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		10,023,635,643	21,150,320,130
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	1,536,582,125	15,003,361,444
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		754,594,475	1,145,678,800
1. Hàng tồn kho	141	5.5	754,594,475	1,145,678,800
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12,309,217,692	4,684,070,054
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			12,500,000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4,769,267,011	4,606,181,483
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	7,539,950,681	65,388,571
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			

Chỉ tiêu	Mã số	T. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		1,875,711,235,914	1,464,399,419,058
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		303,279,434,880	301,402,278,660
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		303,111,333,870	301,234,177,650
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	168,101,010	168,101,010
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		16,965,806,157	16,380,710,810
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	16,467,355,799	15,564,844,026
- Nguyên giá	222		34,911,976,122	32,477,853,822
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18,444,620,323)	(16,913,009,796)
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	498,450,358	815,866,784
- Nguyên giá	228		5,471,259,780	5,471,259,780
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4,972,809,422)	(4,655,392,996)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	72,506,527,269	51,395,371,172
- Nguyên giá	231		498,033,461,988	476,067,168,328
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(425,526,934,719)	(424,671,797,156)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1,426,048,348,459	1,050,017,745,604
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.6	1,426,048,348,459	1,050,017,745,604
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		48,018,125,000	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	48,018,125,000	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		8,892,994,149	185,187,812
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	8,892,994,149	185,187,812
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			

Chỉ 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		2,202,176,728,272	1,817,788,869,748
NGUỒN VỐN	299			
A – NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1,077,612,126,311	728,069,150,047
I. Nợ ngắn hạn	310		370,273,189,385	113,631,727,453
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	153,533,567,388	33,791,325,506
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5,517,274,300	484,893,720
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	317,173,604	851,141,943
4. Phải trả người lao động	314		5,523,169,000	637,075,000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315			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	5.15	1,269,843,750	1,269,843,750
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	15,282,849,102	15,697,807,118
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	182,340,640,042	55,592,683,441
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		6,488,672,199	5,261,956,975
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính Phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		707,338,936,926	614,437,422,594
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	92,817,950,095	19,918,025,000
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	50,793,750,000	46,476,281,250
7. Phải trả dài hạn khác	337		3,921,941,436	257,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	559,805,295,395	547,786,116,344
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343			

Chỉ tiêu	Mã số	T. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		1,124,564,601,961	1,089,719,719,701
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17	1,124,564,601,961	1,089,719,719,701
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	28,885,884,756
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		79,129,524,827	44,284,642,567
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		42,387,567	144,705,022
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		79,087,137,260	44,139,937,545
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		2,202,176,728,272	1,817,788,869,748

Đồng Nai, ngày 01 tháng 01 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC







NGUYỄN THỊ TƯỜNG VY

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

NGUYỄN VĂN TUẤN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T.minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	149,436,245,401	19,939,188,200	161,492,411,293	50,084,255,592
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	149,436,245,401	19,939,188,200	161,492,411,293	50,084,255,592
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	80,832,610,584	13,127,215,810	86,997,739,858	26,743,374,856
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		68,603,634,817	6,811,972,390	74,494,671,435	23,340,880,736
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3,098,258,673	5,473,404,221	16,856,417,395	23,034,632,552
7. Chi phí tài chính	22					
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25		4,871,563,079	498,303,828	5,786,645,114	1,169,460,490
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	10,956,477,790	4,161,785,549	21,011,508,680	12,681,441,493
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		55,873,852,621	7,625,287,234	64,552,935,036	32,524,611,305
11. Thu nhập khác	31		319,000,005	1,000,000	323,700,968	13,000,000
12. Chi phí khác	32		91,710,387		91,710,387	
13. Lợi nhuận khác	40		227,289,618	1,000,000	231,990,581	13,000,000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		56,101,142,239	7,626,287,234	64,784,925,617	32,537,611,305
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2,525,437,890	742,625,637	3,524,963,012	4,957,621,603
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					(1,497,916,569)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		53,575,704,349	6,883,661,597	61,259,962,605	29,077,906,271

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ TƯỜNG VY

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

Biên Hòa, ngày 12... tháng 01 Năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC





NGUYỄN VĂN TUẤN

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 4/2017

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(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	52,699,413,006	40,123,056,036	103,533,839,083	130,137,211,149
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(4,339,773,441)	(3,844,968,022)	(12,461,799,136)	(11,334,546,179)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(4,234,408,000)	(2,988,874,576)	(13,641,006,080)	(13,240,483,582)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(1,081,573,711)	(1,180,898,505)	(5,703,746,067)	(4,839,727,564)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(10,123,592,881)	(867,384,479)	(11,742,150,759)	(8,322,941,268)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	11,886,222,136	7,273,935,400	59,214,992,513	47,776,096,787
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(9,464,536,357)	(2,815,609,894)	(20,433,436,529)	(20,235,137,997)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	35,341,750,752	35,699,255,960	98,766,693,025	119,940,471,346
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	(134,717,605,937)	(42,270,574,528)	(301,145,539,789)	(279,528,545,422)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	350,900,000	-	350,900,000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-	(103,000,000,000)	(320,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-	250,000,000,000	70,000,000,000
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	1,691,767,006	4,228,452,743	16,692,898,232	29,248,014,407
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(132,674,938,931)	(38,042,121,785)	(137,101,741,557)	(500,280,531,015)
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	122,364,669,701	-	170,017,235,652	141,529,544,445
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4,750,000,000)	(8,416,990,000)	(25,500,100,000)	(38,268,100,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-	-

6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(23,826,631,450)	(36,713,075,920)	(41,685,884,580)	(43,276,075,700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	93,788,038,251	(45,130,065,920)	102,831,251,072	59,985,368,745
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(3,545,149,928)	(47,472,931,745)	64,496,202,540	(320,354,690,924)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	84,825,009,597	64,256,588,874	16,783,657,129	337,138,348,053
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	81,279,859,669	16,783,657,129	81,279,859,669	16,783,657,129

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Tường Vy

NGUYỄN THỊ TƯỜNG VY

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN

089
ÔNG
CÓ PH
NA
AU
CÁ

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 – Đơn vị cấp trên (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 2017 là 75 (31/12/2016: 75).

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.

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.

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 2017 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. 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 cân 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 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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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 2017
▪ 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

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.

Đối với Nguyên giá Bất động sản cho thuê hoạt động, khấu hao trích theo khung khấu hao tài sản theo quy định.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.11. 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

PHÒNG
TÀI
ẢNH
HỌA
HỌC
ĐỒNG
NAI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

4.16. 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 Xí 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 2017 là năm thứ 8 hoạt động này kinh doanh có lãi.

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 2017 là năm thứ 7 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.

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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	168.930.139	176.862.623
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.110.929.500	1.606.794.506
Các khoản tương đương tiền	55.000.000.000	15.000.000.000
Cộng	81.279.859.669	16.783.657.129

(Xem tiếp trang sau)

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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

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.
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017			Tại ngày 01/01/2017		
	VND			VND		
	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	15.000.000.000	-	-	12.000.000.000	-	-
Công ty CP DV Sonadezi	1.500.000.000			1.500.000.000		
Cộng	48.018.125.000	-	-	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 15.000.000.000 VND tương đương 7.5% 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công ty TNHH Xây dựng công nghiệp và dân dụng Hợp Lực	1.309.575.705	6.855.982.270
Công ty TNHH COV Vina	5.745.457.590	19.037.353.012
Công ty TNHH Sung Jin	9.656.750.250	-
Công ty TNHH ZIRTEC	16.758.126.000	
Công ty CP Khí Công nghiệp Dầu Khí Việt Hàn	25.735.568.936	
Công ty CP Phân bón Hà Lan AGRO	24.537.369.780	
Các khách hàng khác	24.459.977.147	6.747.731.874
Cộng	108.202.825.408	32.641.067.156

5.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 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	-
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	1.406.491.667	-	1.243.727.778	-
Phải thu khác	130.090.458	-	3.000.000	-
Cộng	1.536.582.125	-	15.003.361.444	-
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 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	394.087.276	-	395.657.490	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	360.507.199	-	658.021.310	-
Công cụ, dụng cụ		-	92.000.000	-
Cộng	754.594.475	-	1.145.678.800	-

5.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Dự án KCN Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	331.697.049.782	201.632.395.968
Dự án KCN Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.094.351.298.677	848.385.349.636
Cộng	1.426.048.348.459	1.050.017.745.604

(Xem tiếp trang sau)

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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

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 01/01/2017	25.921.641.788	1.816.740.153	2.366.468.324	1.698.480.460	674.523.097	32.477.853.822
Mua trong kỳ	286.113.843	397.655.497	2.350.600.000	145.784.000		3.180.153.340
Thanh lý trong kỳ			746.031.040			746.031.040
Tại ngày 31/12/2017	<u>26.207.755.631</u>	<u>2.214.395.650</u>	<u>3.971.037.284</u>	<u>1.844.264.460</u>	<u>674.523.097</u>	<u>34.911.976.122</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2017	12.344.600.710	558.182.192	2.026.262.521	1.518.230.793	465.733.580	16.913.009.796
Khấu hao trong kỳ	1.688.800.296	161.360.006	230.730.720	94.414.195	27.733.236	2.203.038.453
Thanh lý trong kỳ			671.427.926			671.427.926
Tại ngày 31/12/2017	<u>14.033.401.006</u>	<u>719.452.198</u>	<u>1.585.565.315</u>	<u>1.612.644.988</u>	<u>493.466.816</u>	<u>18.444.620.323</u>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2017	13.577.041.078	1.258.557.961	340.205.803	180.249.667	208.789.517	15.564.844.026
Tại ngày 31/12/2017	<u>12.174.354.625</u>	<u>1.494.853.452</u>	<u>2.385.471.969</u>	<u>231.619.472</u>	<u>181.056.281</u>	<u>16.467.355.799</u>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.059.199.333 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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 01/01/2017 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 31/12/2017 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
Nhà xưởng		21.966.293.660		21.966.293.660
Cộng	<u>476.067.168.328</u>	<u>21.966.293.660</u>	<u>-</u>	<u>498.033.461.988</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	175.176.963.761	244.890.466	-	175.421.854.227
Cơ sở hạ tầng	249.494.833.395	348.783.909	-	249.843.617.304
Nhà xưởng		261.463.188		261.463.188
Cộng	<u>424.671.797.156</u>	<u>855.137.563</u>	<u>-</u>	<u>425.526.934.719</u>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	10.285.399.589			10.040.509.123
Cơ sở hạ tầng	41.109.971.583			40.761.187.674
Nhà xưởng				21.704.830.472
Cộng	<u>51.395.371.172</u>			<u>72.506.527.269</u>

5.10. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Khối phòng học 5 tầng	8.487.391.078	
Các khoản khác	405.603.071	185.187.812
Cộng	<u>8.892.994.149</u>	<u>185.187.812</u>

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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	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	137.945.755.415	137.945.755.415	16.508.983.956	16.508.983.956
Công ty TNHH XD Trường An Thịnh	1.090.750.052	1.090.750.052		
Công ty TNHH Xây Dựng Quang Hải Nam	5.056.151.943	5.056.151.943	893.478.119	893.478.119
Phải trả cho các đối tượng khác (còn lại)	9.440.909.978	9.440.909.978	7.992.362.120	16.388.863.431
Cộng	153.533.567.388	153.533.567.388	33.791.325.506	33.791.325.506

(Xem tiếp trang sau)

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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.12. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	65.388.571	-	13.875.331.843	13.875.331.843	65.388.571	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	35.660.604	361.627.269	355.352.271	-	29.385.606
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.474.562.110	-	3.524.963.012	11.742.150.759	-	742.625.637
Thuế thu nhập cá nhân	-	281.513.000	1.268.394.464	1.066.012.164	-	79.130.700
Các loại thuế khác	-	-	90.963.049	90.963.049	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	54.600.000	54.600.000	-	-
Cộng	7.539.950.681	317.173.604	19.175.879.637	27.184.410.086	65.388.571	851.141.943
Thuế GTGT khấu trừ	Phải nộp	Được khấu trừ 4.769.267.011	Phải nộp	Được khấu trừ 14.038.417.371	Phải nộp	Được khấu trừ 4.606.181.483

(Xem trang tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.13. Chi phí phải trả dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	92.817.950.095	19.918.025.000

5.14. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Cổ tức phải trả	8.288.045.121	10.478.789.501
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.994.803.981	5.219.017.617
Cộng	15.282.849.102	15.697.807.118

5.15. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo hợp đồng thuê đất số 13/HĐTĐ – SZC – KD. Thời gian thuê từ 2015 đến năm 2058, tổng giá trị hợp đồng là 55.873.125.000 VND.

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất như trong hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp do đây hợp đồng cho thuê đất khu công nghiệp nhiều năm, khách hàng sẽ không bỏ ngang cơ sở vật chất và đã thanh toán hết tiền thuê đất.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.16.Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	182.340.640.042	182.340.640.042	157.998.056.601	31.250.100.000	55.592.683.441	55.592.683.441
Vay dài hạn	559.805.295.395	559.805.295.395	86.608.726.472	74.589.547.421	547.786.116.344	547.786.116.344
Cộng	742.145.935.437	742.145.935.437	244.606.783.073	105.839.647.421	603.378.799.785	603.378.799.785

Vay ngắn hạn là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong năm 2017 và 6 tháng đầu năm 2018 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 9,7%/năm. Thời gian vay còn lại từ 2 năm đến 8 năm.

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

□ 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.

□ Một phần quyền sử dụng đất các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Biên bản định giá 0102/BBĐG ngày 04 tháng 01 năm 2017 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 7.

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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.17. Vốn chủ sở hữu****5.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	
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 trước	-	-	-	-	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 01/01/2017	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
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	79.087.137.260	79.087.137.260
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(4.242.255.000)	(4.242.255.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(40.000.000.000)	(40.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2017	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	79.129.524.827	1.124.564.601.961

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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 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

5.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
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.

5.17.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2017	28.885.884.756	11.141.942.378
Trích trong kỳ		-
Tại ngày 31/12/2017	28.885.884.756	11.141.942.378

(Xem tiếp trang sau)

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**

	QUÝ IV/2017 VND	QUÝ IV/2016 VND
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	147.686.737.034	19.301.369.900
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	468.019.152	163.931.541
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	521.442.715	450.234.759
Doanh thu xử lý nước thải	52.646.400	23.652.000
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	707.400.100	
Cộng	149.436.245.401	19.939.188.200

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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6.2. Giá vốn hàng bán**

	QUÝ IV/2017 VND	QUÝ IV/2016 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	75.850.524.582	11.548.675.880
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	1.391.307.445	727.038.498
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	2.942.497.315	796.824.132
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	422.285.029	54.677.300
Giá vốn phí cho thuê nhà xưởng	225.996.213	
Cộng	80.832.610.584	13.127.215.810

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	QUÝ IV/2017 VND	QUÝ IV/2016 VND
Lãi tiền gửi	3.098.258,673	5.472.180.521
Thu nhập hoạt động tài chính		1.223.700
Cộng	3.098.258.673	5.473.404.221

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	QUÝ IV/2017 VND	QUÝ IV/2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.503.320.640	2.326.043.226
Chi phí đồ dùng văn phòng	95.269.773	35.489.955
Chi phí khấu hao	228.613.754	213.216.908
Thuế, phí, lệ phí	127.263.850	75.123.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	773.618.041	1.148.875.542
Chi phí bằng tiền khác	1.228.391.732	363.036.742
Cộng	10.956.477.790	4.161.785.549

7. Giải trình kết quả kinh doanh

Lợi nhuận sau thuế Công ty CP Sonadezi Châu Đức - đơn vị kế toán cấp trên quý 4/2017 lãi 53.575 triệu đồng tăng 678% so với Q4/2016 chủ yếu là: do doanh thu từ hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp tăng 129.121 triệu đồng tương ứng với tỷ lệ 649% so với doanh thu của hoạt động này cùng kỳ năm trước.

Bảng tóm tắt chỉ tiêu ảnh hưởng kết quả kinh doanh quý 4 năm 2017 so cùng kỳ năm 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chỉ tiêu	Quý 4		Chênh lệch	
	Năm 2017	Năm 2016	Số tiền	%
Doanh thu thuần	149.436.245.401	19.939.188.200	129.497.057.201	649%
Giá vốn hàng bán	80.832.610.584	13.127.215.810	67.705.394.774	516%
Lợi nhuận gộp	68.603.634.817	6.811.972.390	61.791.662.427	907%
Doanh thu hoạt động tài chính	3.098.258.673	5.473.404.221	2.375.145.548	-43%
Chi phí tài chính				
Chi phí bán hàng	4.871.563.079	498.303.828	4.373.259.251	878%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.956.477.790	4.161.785.549	6.794.692.241	163%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	55.873.582.621	7.625.287.234	48.248.565.387	633%
Thu nhập khác	319.00.005	1.000.000	318.000.005	31.800%
Chi phí khác	91.710.387		91.710.387	
Lợi nhuận khác	227.289.618	1.000.000	226.289.618	22.629%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	56.101.142.239	7.626.287.234	48.474.855.005	636%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.525.437.890	742.625.637	1.782.812.253	240%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận sau thuế TNDN	53.575.704.349	6.883.661.597	46.692.042.752	678%



Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2018

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tường Vy
 Người lập