

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017		Trong năm		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Ngắn hạn:						
Vay	83.408.509.180	83.408.509.180	83.408.509.180	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	90.010.713.657	90.010.713.657	65.668.130.216	31.250.100.000	55.592.683.441	55.592.683.441
Cộng	173.419.222.837	173.419.222.837	149.076.639.396	31.250.100.000	55.592.683.441	55.592.683.441
Vay dài hạn	568.726.712.600	568.726.712.600	86.608.726.472	65.668.130.216	547.786.116.344	547.786.116.344
Tổng Cộng	742.145.935.437	742.145.935.437	235.685.365.868	96.918.230.216	603.378.799.785	603.378.799.785

Vay ngắn hạn là khoản tiền vay ngân hàng Viettin – Chi nhánh 7 Tp. Hồ Chí Minh để thanh toán bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư. Lãi suất 7%/ năm và được thế chấp bởi hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 90 tỷ - xem thêm mục 4.2.

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 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 :

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – xem thêm mục 4.2
- 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.

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, 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 và các Biên bản sửa đổi 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 – xem thêm mục 4.6.

(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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vốn chủ sở hữu

4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ		Cộng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	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 của BOT							15.062.031.274	15.062.031.274	
Lãi trong năm trước của Đơn vị cấp trên (ĐVCT)							29.077.906.271	29.077.906.271	
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)		(7.732.000.000)	
Cổ tức					(50.000.000.000)	(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	17.827.174.655	17.827.174.655	
Lãi trong năm nay của BOT							54.875.680.872	54.875.680.872	
Lãi trong năm nay của ĐVCT							(4.242.255.000)	(4.242.255.000)	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					(40.000.000.000)	(40.000.000.000)		(40.000.000.000)	
Cổ tức									
Tại ngày 31/12/2017	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	72.745.243.094	1.118.180.320.228			

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19.2. 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
Quý Đầu tư Phát triển Đồng Nai	28.000.000.000	28.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	298.165.000.000	298.165.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

4.19.3. Cổ phiếu

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

4.19.4. Cổ tức

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	42.190.744.380	43.276.075.700

4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
USD	113.731,8	6.205,69

(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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	145.640.704.371	40.843.908.000
Doanh thu phí quản lý	10.851.027.608	5.925.115.682
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	2.005.950.599	1.380.167.173
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	2.071.889.629	1.768.891.897
Doanh thu xử lý nước thải	163.101.600	83.577.600
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	707.400.100	-
Doanh thu khác	52.337.386	82.595.240
Cộng	161.492.411.293	50.084.255.592
Trong đó, doanh thu bán cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	9.358.068.340	6.168.077.375

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2017 là 144.031.157.521 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 140.601.844.247 VND. Ngoài ra, do doanh thu này được ghi nhận theo số tiền trả trước nên sẽ làm cho lợi nhuận gộp 41 năm sau cũng sẽ giảm đi là 69.437.631.654 VND.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	73.840.778.404	20.870.081.375
Giá vốn quản lý thuê đất	4.587.451.843	1.749.839.981
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	2.133.334.895	1.081.349.651
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	5.223.898.368	2.918.417.239
Giá vốn hoạt động xử lý nước	950.813.160	123.686.610
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	261.463.188	-
Cộng	86.997.739.858	26.743.374.856

(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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi	10.779.604.895	17.610.523.852
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.076.812.500	5.422.885.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	1.223.700
Cộng	<u>16.856.417.395</u>	<u>23.034.632.552</u>

5.4. Chi phí bán hàng

	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng	4.726.386.963	305.735.341
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.060.258.151	863.725.149
Cộng	<u>5.786.645.114</u>	<u>1.169.460.490</u>

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân viên quản lý	13.842.708.258	7.252.235.666
Chi phí đồ dùng văn phòng	208.936.291	293.644.678
Chi phí khấu hao	870.763.458	846.723.077
Thuế, phí, lệ phí	257.563.971	132.033.535
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.067.753.466	2.729.305.498
Chi phí bằng tiền khác	2.320.383.236	1.427.499.039
Cộng	<u>20.568.108.680</u>	<u>12.681.441.493</u>

(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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.432.420.589	1.666.663.675
Chi phí nhân công	17.504.477.083	8.166.158.317
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.375.592.442	3.088.087.358
Chi phí khấu hao trích trước	72.899.925.095	19.918.025.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.985.400.040	5.207.755.669
Chi phí khác bằng tiền	4.857.164.292	3.205.608.130
Cộng	113.054.979.541	41.252.298.149

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế của BOT	17.827.174.655	15.062.031.274
Lợi nhuận kế toán trước thuế của Đơn vị cấp trên (ĐVCT)	65.210.866.426	32.537.611.305
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	83.038.041.081	47.599.642.579
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	553.840.191	7.142.433.903
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(6.076.812.500)	(5.422.885.000)
	77.515.068.772	49.319.191.482
Lỗ không tính thuế	(3.741.244.403)	-
Thu nhập tính thuế	81.256.313.175	49.319.191.482
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	39.440.513.874	32.708.111.294
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	3.944.051.387	3.270.811.129
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	41.815.799.301	16.611.080.188
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	8.363.159.860	3.322.216.038
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	12.307.211.247	6.593.027.167
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(1.972.025.693)	(1.635.405.564)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	10.335.185.554	4.957.621.603

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như: các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế, cổ tức được trả...

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<u>Năm 2017</u> VND	<u>Năm 2016</u> VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	170.017.235.652	141.529.544.445

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	<u>Năm 2017</u> VND	<u>Năm 2016</u> VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(25.500.100.000)	(38.268.100.000)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan**

- Tổng Công Ty Phát Triển Khu Công Nghiệp
- Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai
- Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi
- Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai
- Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi
- Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2
- Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
- Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
- Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
- Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
- Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi
- Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai
- Công ty Cổ phần Cấp Nước Châu Đức
- Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai
- Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai
- HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên 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:

	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2017</u> VND	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2017</u> VND
Phải thu khách hàng:		
Tổng công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	3.789.546.057	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	236.832.560	-
Cộng – Xem thêm mục 4.3	<u>4.026.378.617</u>	<u>-</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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(264.088.000)	-
Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	(47.829.000)	-
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	-	(263.085.000)
	<u>(311.917.000)</u>	<u>(263.085.000)</u>
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(41.659.578)	(45.031.800)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(488.474.580)	(1.663.379.407)
	<u>(530.134.158)</u>	<u>(1.708.411.207)</u>
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Cổ tức phải trả:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(4.032.000.000)	(5.040.000.000)
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	(168.000.000)	-
	<u>4.200.000.000</u>	<u>(5.040.000.000)</u>

(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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 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	4.102.138.986	457.969.367
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.616.400.602	2.616.400.602
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	1.467.200.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	468.019.152	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	-	695.478.851
Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	-	226.718.955
	9.358.068.340	6.168.077.375
Cộng – Xem thêm mục 5.1		
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	15.833.119.789	13.282.540.709
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Sonadezi	1.584.615.600	282.438.000
	17.417.735.389	13.564.978.709
Cộng		
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Trả cổ tức:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	280.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Châu Đức	280.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai	28.000.000	35.000.000
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	280.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	168.000.000	210.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	280.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.032.000.000	5.040.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	140.000.000	175.000.000
Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	18.736.000.000	23.420.000.000
BGD và Thành viên HĐQT	287.280.000	165.300.000
	24.511.280.000	30.445.300.000
Cộng		

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu cổ tức:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Sonadezi	225.000.000	225.000.000
Công Ty Cổ Phần Sonadezi Long Bình	3.151.812.500	3.277.885.000
Cộng	3.376.812.500	3.502.885.000

Thù lao của Hội đồng quản trị, lương của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thù lao của Hội đồng quản trị	815.370.000	283.333.339
Lương của Tổng giám đốc	923.288.476	410.073.600
Lương của các thành viên còn lại của Ban Tổng Giám đốc	1.378.425.038	927.791.600
Cộng	3.117.083.514	1.621.198.539

Thù lao HĐQT và lương của Ban Tổng Giám đốc năm 2017 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

Lương của Tổng Giám đốc 2016 được tính từ tháng 05/2016 do từ tháng 05/2016 trở về trước Công ty không trả lương cho chức danh Tổng Giám đốc.

8. LƯƠNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lương của Ban Kiểm soát	471.535.000	143.364.000

Lương của ban kiểm soát 2017 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

Lương của Ban Kiểm soát 2016 được tính từ tháng 05/2016 do từ tháng 05/2016 trở về trước Công ty không trả lương cho chức danh Trưởng ban kiểm soát chuyên trách.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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 43 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	1.269.843.750	1.269.843.750

Tại ngày 31/12/2017, 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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Từ 1 năm trở xuống	96.974.920.736	32.573.304.032

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Tại ngày 01/01/2017 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.269.843.750	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	46.476.281.250	47.746.125.000

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	Năm 2016 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	65.833.714.861	65.834.714.861
Tiền lãi vay đã trả	-	(35.100.126.001)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(279.522.732.922)	(244.423.606.921)

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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**11. 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.

12. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu 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 31/12/2017 như sau:

Đầu tư vào KCN Châu Đức		Dự án BOT 768		VND
Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân	Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân	
270.000.000.000	146.528.430.136	30.000.000.000	28.483.632.147	



[Signature]
Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2018

[Signature]
Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
 Kế toán trưởng

[Signature]
Nguyễn Thị Tường Vy
 Người lập