

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG BÌNH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 36

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (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 2017.

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>
Ông Chu Thanh Sơn	Chủ tịch
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên
Ông Trịnh Cường	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Phan Trọng Dũng	Thành viên

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>
Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2017)
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2017)
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên
Bà Lê Thái Thanh	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>
Bà Lương Minh Hiền	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 09 năm 2017)
Ông Hà Điệp	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 07 năm 2017)
Ông Hà Quang Chấn	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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính 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

Hội đồng quản trị 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị



Chu Thanh Sơn

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 năm 2018

Số: 18.137/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 LONG BÌNH**

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 Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 21 tháng 02 năm 2018 từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

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 Long Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 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.



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0172-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 02 năm 2018

Huỳnh Thị Ngọc Trinh
Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2124-2018-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		333.495.700.647	319.967.224.314
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(4.1)	50.670.253.236	192.188.887.294
1. Tiền	111		8.670.253.236	4.588.887.294
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.000.000.000	187.600.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	(4.2)	80.800.000.000	35.700.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		80.800.000.000	35.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		175.867.201.485	45.924.077.321
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(4.3)	9.909.033.649	11.299.342.873
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(4.4)	162.370.013.618	2.254.238.351
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(4.5)	3.626.289.312	32.397.190.663
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(38.135.094)	(26.694.566)
IV. Hàng tồn kho	140	(4.6)	22.303.186.390	45.809.770.730
1. Hàng tồn kho	141		22.303.186.390	45.809.770.730
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.855.059.536	344.488.969
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			12.560.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(4.15)	3.855.059.536	331.928.969
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		554.924.314.328	443.231.989.338
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		91.813.336.420	151.913.336.420
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(4.3)	343.336.420	443.336.420
2. Phải thu dài hạn khác	216	(4.5)	91.470.000.000	151.470.000.000
II. Tài sản cố định	220		246.905.155.493	179.304.145.716
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(4.7)	206.946.256.730	138.278.995.969
Nguyên giá	222		644.784.044.216	556.367.303.283
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(437.837.787.486)	(418.088.307.314)
2. Tài sản cố định vô hình	227	(4.8)	39.958.898.763	41.025.149.747
Nguyên giá	228		96.975.184.163	96.975.184.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(57.016.285.400)	(55.950.034.416)
III. Bất động sản đầu tư	230	(4.9)	42.213.758.656	28.912.124.749
1. Nguyên giá	231		61.277.694.007	44.576.179.877
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(19.063.935.351)	(15.664.055.128)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	(4.10)	5.541.369.109	19.142.701.942
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.541.369.109	19.142.701.942
VI. Tài sản dài hạn khác	260		168.450.694.650	63.959.680.511
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(4.11)	164.272.212.397	59.781.198.258
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	(4.12)	4.178.482.253	4.178.482.253
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		888.420.014.975	763.199.213.652

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		375.518.750.474	345.506.110.021
I. Nợ ngắn hạn	310		153.920.652.352	183.306.514.726
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(4.13)	32.019.455.420	19.277.126.697
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(4.14)	12.598.056.952	32.269.970.659
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(4.15)	5.894.311.667	8.599.940.135
4. Phải trả người lao động	314	(4.16)	7.506.568.306	5.980.920.701
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(4.17)	19.070.373.877	18.993.101.150
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(4.18)	10.305.150.293	8.731.738.951
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	(4.19)	1.139.848.269	61.544.905.536
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(4.20)	44.712.206.000	
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(4.21)	20.674.681.568	27.908.810.897
II. Nợ dài hạn	330		221.598.098.122	162.199.595.295
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	(4.14)	281.318.182	281.318.182
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(4.18)	214.002.844.100	154.149.150.153
3. Phải trả dài hạn khác	337	(4.19)	7.313.935.840	7.769.126.960
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		512.901.264.501	417.693.103.631
I. Vốn chủ sở hữu	410	(4.22.1)	512.901.264.501	417.693.103.631
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(4.22.2)	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		51.946.122.862	55.578.741.488
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		155.342.509.733	56.501.730.237
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		45.134.348.864	23.264.518.819
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		110.208.160.869	33.237.211.418
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		888.420.014.975	763.199.213.652



Lương Minh Hiến
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 năm 2018

Lê Thị Ngọc Sáu
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHĐịa chỉ: Số 1 đường 3A Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(5.1)	353.267.627.416	338.798.701.671
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		353.267.627.416	338.798.701.671
4. Giá vốn hàng bán	11	(5.2)	209.711.639.276	182.148.570.019
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		143.555.988.140	156.650.131.652
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(5.3)	10.884.697.816	10.882.180.644
7. Chi phí tài chính	22		51.738.000	480.583.204
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>51.738.000</i>	<i>480.583.204</i>
8. Chi phí bán hàng	25		12.560.000	190.252.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(5.4)	18.483.756.268	17.156.139.565
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		135.892.631.688	149.705.337.527
11. Thu nhập khác	31		1.192.737.265	814.607.367
12. Chi phí khác	32		25.263.168	10.001.953
13. Lợi nhuận khác	40		1.167.474.097	804.605.414
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		137.060.105.785	150.509.942.941
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(5.6)	26.851.944.916	29.422.655.385
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		110.208.160.869	121.087.287.556
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(4.22.5)	3.674	3.431
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	(4.22.5)	3.674	3.431



Lương Minh Hiền
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 năm 2018

Lê Thị Ngọc Sáu
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập

Heu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		137.060.105.785	150.509.942.941
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		22.788.712.716	20.229.542.655
Các khoản dự phòng	03		11.440.528	7.627.019
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.146.283.897)	(10.882.180.644)
Chi phí lãi vay	06		51.738.000	480.583.204
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		148.765.713.132	160.345.515.175
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(112.311.677.777)	(8.475.216.102)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		23.506.584.340	23.354.124.250
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		45.344.484.274	71.964.153.357
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(46.755.579.138)	(5.970.463.582)
Tiền lãi vay đã trả	14		(51.738.000)	(480.583.204)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(29.421.814.715)	(30.017.496.700)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		5.445.000	24.805.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.239.574.328)	(6.524.620.123)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		21.841.842.788	204.220.218.071
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		(95.011.873.465)	(34.140.883.610)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		261.586.081	.
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(70.800.000.000)	(44.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		25.700.000.000	22.100.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.317.604.538	10.601.981.811
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(131.532.682.846)	(46.238.901.799)

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHĐịa chỉ: Số 1 đường 3A Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	(6.1)	44.712.206.000	
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(6.2)	(1.540.000.000)	(23.746.052.480)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(75.000.000.000)	(78.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(31.827.794.000)	(101.746.052.480)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(141.518.634.058)	56.235.263.792
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		192.188.887.294	135.953.623.502
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	(4.1)	50.670.253.236	192.188.887.294



(Signature)
Lương Minh Hiền
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 năm 2018

(Signature)
Lê Thị Ngọc Sáu
Kế toán trưởng

(Signature)
Nguyễn Huy Hoàng
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 Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo:

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp);
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 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 11 tháng 05 năm 2015.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Quý đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	237.000.000.000	79%	237.000.000.000	79%
Cổ đông khác	9.000.000.000	3%	9.000.000.000	3%
	54.000.000.000	18%	54.000.000.000	18%
Cộng	300.000.000.000	100%	300.000.000.000	100%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1 đường 3A Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 96 (31/12/2016: 92 nhân viên).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoàn thiện xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Vệ sinh nhà cửa và công trình khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), 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. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. 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.

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. 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 năm tài chính kết thúc tại 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.

3.2. 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 03 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".

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản 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 trừ đi 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 và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo 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.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

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 điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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.

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.

3.6. 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

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	06 - 35 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 - 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 25 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.7. 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.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị của các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2;
- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Gò Dầu;
- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Xuân Lộc.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng còn lại của các lô đất.

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 (02 năm).

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

Năm 2017

- Nhà cửa, vật kiến trúc 20 năm

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; xây dựng nhà xưởng và lắp đặt máy móc, thiết bị chưa hoàn thành và chưa xây lắp xong. Các tài sản đang trong quá trình xây dựng cơ bản dở dang và lắp đặt không được tính khấu hao.

3.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Bên góp vốn được phân chia lãi hoặc lỗ căn cứ vào tỷ lệ phần trăm vốn góp được quy định trong hợp đồng.

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; chi phí hạ tầng khu công nghiệp; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án và chi phí trả trước khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 02 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật đã trả cho phần đất Công ty thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức, thuê đất Nhà nước của Khu công nghiệp Biên Hòa 2 và Khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng.
- Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp là chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp cho phần hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 năm).
- Chi phí trả trước khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; 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.

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong lương lai liên quan đến tiền thuê đất của Khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất này được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

3.15. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2017 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội quy định về tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với Công ty Cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp.

Hàng năm tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm phù hợp với thời gian cho thuê đất và sử dụng mặt bằng công nghiệp.

3.17. 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.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty. Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

Phân phối lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.18. Doanh thu, thu nhập khác*****Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 3.8.

Doanh thu bán nhà - nền đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán nhà - nền đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà - đất nền đã được bàn giao cho khách hàng.

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.

3.19. Giá vốn

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

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.20. 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 bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí hoa hồng môi giới và chi phí xác nhận qua sàn hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

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; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; lệ phí, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.21. 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%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- | | |
|--|-----|
| ▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, nước sạch đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Cung cấp nước | 5% |
| ▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng và các hoạt động khác | 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.

3.22. 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.

3.23. 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.

3.24. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	25.666.303	19.958.884
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.644.586.933	4.568.928.410
Các khoản tương đương tiền	42.000.000.000	187.600.000.000
Cộng	50.670.253.236	192.188.887.294

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng. Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai đang được đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2017 với số tiền là 2.000.000.000 VND - Xem thêm mục 4.20.

4.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 06 tháng đến 15 tháng, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Đồng Nai	23.400.000	23.400.000	22.700.000	22.700.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	20.000.000	20.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	19.400.000	19.400.000	-	-
Ngân hàng NN & PTNT - Phòng giao dịch An Phước	5.000.000	5.000.000	-	-
Quỹ đầu tư Tỉnh Đồng Nai	13.000.000	13.000.000	13.000.000	13.000.000
Cộng	80.800.000	80.800.000	35.700.000	35.700.000

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai đang được đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2017 - Xem thêm mục 4.20.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHĐịa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, 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)**4.3. Phải thu của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng		
Công ty TNHH Sản phẩm máy tính Fujitsu Việt Nam	1.739.389.260	1.891.421.560
Công ty TNHH MTV Taeho Fashion Vina	1.157.469.843	1.171.770.970
Các khách hàng khác	6.829.991.776	7.581.381.318
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan		
- Xem thêm mục 7	182.182.770	654.769.025
Cộng	9.909.033.649	11.299.342.873
Dài hạn:		
Phải thu từ khách hàng		
Công ty Cổ phần Cơ khí Giao thông Vận tải Đồng Nai	343.336.420	443.336.420
Cộng	343.336.420	443.336.420

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Huyện Vĩnh Cửu	161.553.863.618	917.123.000
Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Hợp Lực	-	605.213.351
Công ty Cổ phần kỹ thuật và ô tô Trường Long	-	278.500.000
Các khách hàng khác	816.150.000	453.402.000
Cộng	162.370.013.618	2.254.238.351

4.5. 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 khác - Dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú	-	-	31.638.345.792	-
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	125.980.569	-	322.146.038	-
Tạm ứng	104.100.000	-	156.500.000	-
Ký quỹ, ký cược - Xem thêm mục 7	548.116.632	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi	2.847.292.111	-	280.198.833	-
Phải thu khác	800.000	-	-	-
Cộng	3.626.289.312	-	32.397.190.663	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHĐịa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, 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		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn:				
Phải thu Công ty ICD Tân Cảng Long Bình về khoản góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai về khoản góp vốn hợp tác kinh doanh Khu công nghiệp Thạnh Phú	-	-	60.000.000.000	-
Cộng	91.470.000.000	-	151.470.000.000	-

Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 đồng, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 đồng, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	155.339.365	-	261.484.919	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	22.147.847.025	-	45.548.285.811	-
Chi phí tiền sử dụng đất				
Khu dân cư Trảng Bom	20.236.860.000	-	36.811.800.001	-
Chi phí hạ tầng Khu dân cư Trảng Bom	679.533.966	-	5.989.456.155	-
Chi phí đền bù Khu dân cư Trảng Bom	840.666.930	-	1.526.735.729	-
Chi phí thi công xây dựng biệt thự Khu dân cư Trảng Bom	-	-	862.597.788	-
Các chi phí khác	390.786.129	-	357.696.138	-
Cộng	22.303.186.390	-	45.809.770.730	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONAEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, 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)**4.7. Tặng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2017	373.359.786.320	3.918.640.743	177.296.304.440	1.792.571.780	556.367.303.283
Mua trong năm	-	-	3.494.372.727	41.140.000	3.535.512.727
Đầu tư XDCB hoàn thành	21.172.525.643	245.697.492	42.431.600.420	-	63.849.823.555
Nhận bàn giao từ Khu công nghiệp Thạnh Phú	19.821.239.711	-	2.542.663.079	45.000.000	22.408.902.790
Thanh lý, nhượng bán	-	(66.063.798)	(1.311.434.341)	-	(1.377.498.139)
Tại ngày 31/12/2017	414.353.551.674	4.098.274.437	224.453.506.325	1.878.711.780	644.784.044.216
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2017	280.865.766.893	3.216.160.681	132.420.013.042	1.586.366.698	418.088.307.314
Khấu hao trong năm	12.774.636.835	265.020.187	5.809.129.250	86.708.479	18.935.494.751
Nhận bàn giao từ Khu công nghiệp Thạnh Phú	1.900.912.210	-	245.571.350	45.000.000	2.191.483.560
Thanh lý, nhượng bán	-	(66.063.798)	(1.311.434.341)	-	(1.377.498.139)
Tại ngày 31/12/2017	295.541.315.938	3.415.117.070	137.163.279.301	1.718.075.177	437.837.787.486
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2017	92.494.019.427	702.480.062	44.876.291.398	206.205.082	138.278.995.969
Tại ngày 31/12/2017	118.812.235.736	683.157.367	87.290.227.024	160.636.603	206.946.256.730

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 210.072.029.636 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2017	96.939.633.053	35.551.110	96.975.184.163
Tại ngày 31/12/2017	<u>96.939.633.053</u>	<u>35.551.110</u>	<u>96.975.184.163</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2017	55.914.483.306	35.551.110	55.950.034.416
Khấu hao trong năm	1.066.250.984	-	1.066.250.984
Tại ngày 31/12/2017	<u>56.980.734.290</u>	<u>35.551.110</u>	<u>57.016.285.400</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2017	41.025.149.747	-	41.025.149.747
Tại ngày 31/12/2017	<u>39.958.898.763</u>	<u>-</u>	<u>39.958.898.763</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 34.287.473.199 đồng.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHĐịa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, 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)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2017 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.678.229.844	-	-	1.678.229.844
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.277.787.910	-	-	1.277.787.910
Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000	-	-	2.270.100.000
Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590	-	-	10.064.815.590
Công trình Huekai	6.170.819.409	-	-	6.170.819.409
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	68.080.841	-	-	68.080.841
Nhà xưởng đường 16A	4.980.295.857	-	(59.175.149)	4.921.120.708
Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771	-	-	9.549.943.771
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	8.516.106.655	-	-	8.516.106.655
Nhà xưởng đường 19A	-	8.598.324.777	-	8.598.324.777
Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	-	8.162.364.502	-	8.162.364.502
Cộng	44.576.179.877	16.760.689.279	(59.175.149)	61.277.694.007
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	832.040.222	86.787.625	-	918.827.847
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	125.853.358	63.889.396	-	189.742.754
Nhà văn phòng VietNamFatt	1.088.922.395	109.876.987	-	1.198.799.382
Nhà xưởng VietNamFatt	4.783.607.194	490.523.664	-	5.274.130.858
Công trình Huekai	5.736.223.812	158.034.763	-	5.894.258.575
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	55.802.723	1.818.980	-	57.621.703
Nhà xưởng đường 16A	2.152.601.192	246.150.958	-	2.398.752.150
Nhà xưởng Phillips	539.983.467	477.497.189	-	1.017.480.656
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	349.020.765	425.805.333	-	774.826.098
Nhà xưởng đường 19A	-	420.493.417	-	420.493.417
Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	-	919.001.911	-	919.001.911
Cộng	15.664.055.128	3.399.880.223		19.063.935.351
Giá trị còn lại:				
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	846.189.622			759.401.997
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.151.934.552			1.088.045.156
Nhà văn phòng VietNamFatt	1.181.177.605			1.071.300.618
Nhà xưởng VietNamFatt	5.281.208.396			4.790.684.732
Công trình Huekai	434.595.597			276.560.834
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	12.278.118			10.459.138
Nhà xưởng đường 16A	2.827.694.665			2.522.368.558
Nhà xưởng Phillips	9.009.960.304			8.532.463.115
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	8.167.085.890			7.741.280.557
Nhà xưởng đường 19A	-			8.177.831.360
Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	-			7.243.362.591
Cộng	28.912.124.749			42.213.758.656

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 bởi vì 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. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tài sản dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Xây dựng cơ bản:		
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	1.653.030.500	12.064.470.302
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	2.373.632.511	6.626.905.887
Công trình Khu công nghiệp Thạnh Phú	702.692.895	-
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	-	37.217.325
Sửa chữa lớn TSCĐ	812.013.203	414.108.428
Cộng	<u>5.541.369.109</u>	<u>19.142.701.942</u>

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	38.779.242.895	39.729.016.171
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 2 (*)	19.251.877.445	-
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Gò Dầu (*)	17.139.294.641	-
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú	58.336.986.568	-
Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp Xuân Lộc	4.323.559.913	4.397.917.833
Công cụ, dụng cụ	240.448.400	117.413.408
Các khoản khác	26.200.802.535	15.536.850.846
Cộng	<u>164.272.212.397</u>	<u>59.781.198.258</u>

(*) Tiền thuê đất tương ứng với diện tích của các khách hàng thuê mặt bằng khu công nghiệp đã trả trước tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê xác định theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 09 năm 2016.

4.12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Là khoản liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ về tiền thuê đất Khu công nghiệp Gò Dầu trích bổ sung cho giai đoạn 2005 - 2015.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHĐịa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, 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)**4.13. Phải trả người bán**

	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 cho người bán				
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	4.862.983.232	4.862.983.232	1.844.540.750	1.844.540.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giao Thông Đức Tân	4.647.233.182	4.647.233.182	-	-
Công ty TNHH Tiên Triết	3.067.926.991	3.067.926.991	2.010.141.947	2.010.141.947
Các đối tượng khác	16.699.392.095	16.699.392.095	12.074.724.627	12.074.724.627
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	2.741.919.920	2.741.919.920	3.347.719.373	3.347.719.373
Cộng	32.019.455.420	32.019.455.420	19.277.126.697	19.277.126.697

4.14. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Ông Tạ Duy Tuấn	2.190.470.863	1.417.363.501
Ông Nguyễn Thanh Phi Long	1.860.091.715	2.703.921.816
Ông Mạch Đức Định	1.624.021.363	-
Ông Nguyễn Hiệp Hoa	1.492.616.182	995.077.455
Các đối tượng khác	5.430.856.829	27.153.607.887
Cộng	12.598.056.952	32.269.970.659
Dài hạn:		
Các đối tượng khác	281.318.182	281.318.182
Cộng	281.318.182	281.318.182

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHĐịa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, 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)**4.15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2017 VND	Số phát sinh VND	Số được khấu trừ VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng	331.928.969	15.740.261.018	(12.217.130.451)	3.855.059.536
Cộng	331.928.969	15.740.261.018	(12.217.130.451)	3.855.059.536
Khoản mục	Tại ngày 01/01/2017 VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
Phải nộp:				
Thuế giá trị gia tăng	-	12.682.461.111	(12.682.461.111)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.014.041.635	26.655.779.447	(29.421.814.715)	5.248.006.367
Thuế thu nhập cá nhân	585.898.500	2.162.217.071	(2.101.810.271)	646.305.300
Tiền thuê đất	-	47.977.534.236	(47.977.534.236)	-
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	10.784.840	(10.784.840)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	258.000.000	(258.000.000)	-
Cộng	8.599.940.135	89.746.776.705	(92.452.405.173)	5.894.311.667

4.16. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương năm 2017 còn phải trả người lao động.

4.17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trích trước tiền thuê đất Khu công nghiệp Gò Dầu giai đoạn 2005 - 2015	18.993.101.150	18.993.101.150
Khác	77.272.727	-
Cộng	19.070.373.877	18.993.101.150

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHĐịa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, 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. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng	10.299.150.293	8.718.238.951
<i>Khu công nghiệp Biên Hòa 2</i>	3.335.302.058	3.332.315.587
<i>Khu công nghiệp Gò Dầu</i>	5.059.211.388	5.042.481.907
<i>Khu công nghiệp Thạnh Phú</i>	1.866.144.400	304.949.010
<i>Khu công nghiệp Xuân Lộc</i>	38.492.447	38.492.447
Doanh thu nhận trước khác	6.000.000	13.500.000
Cộng	<u>10.305.150.293</u>	<u>8.731.738.951</u>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng	214.002.844.100	154.149.150.153
<i>Khu công nghiệp Biên Hòa 2</i>	49.214.808.283	51.146.691.418
<i>Khu công nghiệp Gò Dầu</i>	111.342.860.026	101.304.139.352
<i>Khu công nghiệp Thạnh Phú</i>	52.004.916.727	1.478.751.511
<i>Khu công nghiệp Xuân Lộc</i>	1.440.259.064	219.567.872
Cộng	<u>214.002.844.100</u>	<u>154.149.150.153</u>

4.19. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả	-	60.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.079.910.563	626.182.626
Phải trả khác - Dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú	-	892.821.641
Các khoản phải trả, phải nộp khác	59.937.706	25.901.269
Cộng	<u>1.139.848.269</u>	<u>61.544.905.536</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng	7.102.965.840	7.316.626.960
Các khoản ký quỹ khác	210.970.000	452.500.000
Cộng	<u>7.313.935.840</u>	<u>7.769.126.960</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

Là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/5331995/HĐTD ngày 29 tháng 12 năm 2017 với mục đích để thanh toán khoản bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú; thời hạn vay 02 tháng với lãi suất 6,3%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng các Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn - Xem thêm mục 4.1, 4.2.

4.21. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Số dư đầu năm	27.908.810.897	5.628.777.615
Trích lập trong năm	-	28.779.848.405
Tăng khác	5.445.000	24.805.000
Sử dụng trong năm	(7.239.574.329)	(6.524.620.123)
Số dư cuối năm	<u>20.674.681.568</u>	<u>27.908.810.897</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, 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)**4.22. Vốn chủ sở hữu****4.22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2016	300.000.000.000	5.612.631.906	38.814.052.701	118.958.979.873	463.385.664.480
Lãi trong năm trước	-	-	-	121.087.287.556	121.087.287.556
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	16.764.688.787	(16.764.688.787)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(28.779.848.405)	(28.779.848.405)
Trích cổ tức	-	-	-	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(78.000.000.000)	(78.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2017	300.000.000.000	5.612.631.906	55.578.741.488	56.501.730.237	417.693.103.631
Lãi trong năm nay	-	-	-	110.208.160.869	110.208.160.869
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	(3.632.618.626)	3.632.618.626	-
Chia cổ tức	-	-	-	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Tặng khác	-	-	-	1	1
Tại ngày 31/12/2017	300.000.000.000	5.612.631.906	51.946.122.862	155.342.509.733	512.901.264.501

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHĐịa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, 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)**4.22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Cổ đông sáng lập và cổ đông chiến lược	246.000.000.000	246.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	237.000.000.000	237.000.000.000
Quý đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
Cổ đông khác	54.000.000.000	54.000.000.000
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

4.22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	75.000.000.000	78.000.000.000

4.22.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

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

4.22.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	110.208.160.869	121.087.287.556
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(18.163.093.134)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	110.208.160.869	102.924.194.422
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) và lãi suy giảm trên cổ phần	3.674	3.431

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu chưa bao gồm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ước tính sẽ trích cho năm tài chính kết thúc tại 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 kinh doanh hạ tầng	186.283.072.152	175.632.979.941
Doanh thu kinh doanh nước	85.923.001.720	89.171.758.230
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	24.473.403.275	20.028.764.140
Doanh thu kinh doanh nhà	51.289.540.018	49.652.936.347
Doanh thu khác	-	12.840.000
Doanh thu góp vốn HTKD Kho ICD	5.298.610.251	4.299.423.013

Cộng **353.267.627.416** **338.798.701.671**

Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan
- Xem thêm mục 7 6.804.516.764 6.767.789.044

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	90.240.938.315	63.151.126.176
Giá vốn kinh doanh nước	82.242.975.389	83.438.307.668
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	9.341.961.339	8.437.759.341
Giá vốn kinh doanh nhà	27.885.764.233	27.121.376.834

Cộng **209.711.639.276** **182.148.570.019**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền có kỳ hạn	10.801.455.060	10.787.897.610
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	83.242.756	94.283.034

Cộng **10.884.697.816** **10.882.180.644**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.511.324.900	7.555.996.556
Chi phí đồ dùng văn phòng	156.954.092	253.087.753
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.345.278.189	1.097.657.958
Thuế, phí và lệ phí	7.000.000	8.500.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	11.440.528	7.627.019
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.914.156.017	7.221.904.440
Chi phí quản lý khác	1.537.602.542	1.011.365.839
Cộng	<u>18.483.756.268</u>	<u>17.156.139.565</u>

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân công	28.725.859.399	25.366.532.331
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.788.712.716	20.892.854.513
Chi phí dịch vụ mua ngoài	150.552.514.912	127.740.843.317
Chi phí bằng tiền khác	2.740.429.731	2.135.382.043
Cộng	<u>204.807.516.758</u>	<u>176.135.612.204</u>

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	137.060.105.785	150.509.942.914
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.498.229.046	902.757.000
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(5.298.610.251)	(4.299.423.013)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	134.259.724.580	147.113.276.901
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	<u>26.851.944.916</u>	<u>29.422.655.385</u>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như:

- Khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là lợi nhuận được chia theo quy định của Luật thuế TNDN.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	44.712.206.000	-

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.540.000.000)	(23.746.052.480)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

- Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
- Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết với Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
- Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

- Công ty mẹ
Công ty trong nội bộ 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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu của khách hàng - Xem thêm mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	8.017.800	454.306.490
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	38.326.050	52.176.075
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	135.838.920	148.286.460
Cộng	<u>182.182.770</u>	<u>654.769.025</u>
Phải thu khác - Xem thêm mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	548.116.632	-
Cộng	<u>548.116.632</u>	<u>-</u>
Phải trả người bán - Xem thêm mục 4.13:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	369.088.781	481.450.424
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	2.372.831.139	2.866.268.949
Cộng	<u>2.741.919.920</u>	<u>3.347.719.373</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHĐịa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2,
Phường Long Bình Tân, 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)

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

	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>
Bán hàng - Xem thêm mục 5.1:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	4.717.324.800	4.770.641.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	460.057.500	534.669.500
Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	6.942.864	8.500.762
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	1.620.191.600	1.452.159.600
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	1.818.182
Cộng	<u>6.804.516.764</u>	<u>6.767.789.044</u>
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	60.945.204.750	63.402.245.791
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	626.212.000	626.212.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.143.887.247	841.789.185
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	43.080.000	30.490.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	66.658.030	-
Cộng	<u>62.825.042.027</u>	<u>64.900.736.976</u>
Chia cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	59.250.000.000	61.620.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	6.303.640.000	6.555.785.600
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.151.812.500	3.277.885.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.010.725.000	2.091.154.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.260.725.000	1.311.154.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	105.060.000	109.262.400
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	105.060.000	109.262.400
Cộng	<u>72.187.022.500</u>	<u>75.074.503.400</u>
Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:		
	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>
Thù lao Hội đồng quản trị	435.000.000	285.000.000
Thu nhập của các nhân sự quản lý chủ chốt khác	3.130.795.089	2.573.248.240
Cộng	<u>3.565.795.089</u>	<u>2.858.248.240</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>
Tiền lương và thù lao	762.018.876	341.500.000

9. 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.

10. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Ngày 23/10/2015, UBND Tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 3271/QĐ-UBND về việc chuyển đổi chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Phú từ Công ty Cổ phần Giao thông Đồng Nai sang cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

Ngày 04/07/2016, UBND Tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 2068 về việc cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình thuê đất để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Phú.

Ngày 24/03/2017, các bên tham gia góp vốn đã ký Biên bản thanh lý số 06/BBTL/HĐHTKD về việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 51/HĐHTKD-PTKCN và tiến hành bàn giao số liệu tài chính Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng tại Khu công nghiệp Thạnh Phú sang cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình theo Biên bản bàn giao số 96/BBBG ngày 20/04/2017.



Lương Minh Hiền
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 năm 2018

Lê Thị Ngọc Sáu
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập