

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

S.Đ.K.K.N.  
H.LONG  
11/7/2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An,  
Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 44

355  
CG  
CC  
OL  
LON  
TH  
KIỂM  
TAM T

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Nguyên Phó Chủ tịch – Từ nhiệm ngày 26/04/2016
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên
Bà Lê Thị Bích Loan	Thành viên – Từ nhiệm ngày 26/04/2016
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 26/04/2016
Ông Vũ Tiến Hùng	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 26/04/2016
Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 26/04/2016

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lê Thị Lệ Hằng	Nguyên Trưởng ban – Từ nhiệm ngày 26/04/2016
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng ban – Bổ nhiệm ngày 26/04/2016
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên – Từ nhiệm ngày 26/04/2016
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Thành viên
Bà Lê Thị Quỳnh Thu	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 26/04/2016

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>
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Phó Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An,  
Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

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

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc Phạm Anh Tuấn



**Phạm Anh Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 21 tháng 03 năm 2017

Số: 17.122/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 THÀNH**

**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 Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 21 tháng 03 năm 2017 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**



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

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

**Nguyễn Thụy Nhã Vy**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
1875-2016-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
*TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2017*

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>724.416.369.008</b>	<b>535.854.969.163</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>134.067.385.388</b>	<b>255.260.735.655</b>
1. Tiền	111	5.1	24.067.385.388	21.975.735.655
2. Các khoản tương đương tiền	112		110.000.000.000	233.285.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	5.2	<b>454.490.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		454.490.000.000	150.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>40.847.719.606</b>	<b>42.309.686.771</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	15.534.981.780	19.640.466.167
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		16.817.128.296	19.505.705.755
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	11.571.252.138	6.963.828.856
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(3.075.642.608)	(3.800.314.007)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>83.554.720.354</b>	<b>82.908.190.956</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	83.554.720.354	82.908.190.956
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.456.543.660</b>	<b>5.376.355.781</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	1.018.672.321	1.229.801.460
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.12	2.935.214.007	2.744.917.333
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	7.502.657.332	1.401.636.988
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>784.017.654.108</b>	<b>750.893.980.140</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>7.588.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3	-	7.588.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>157.433.828.795</b>	<b>173.062.894.692</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	157.433.828.795	173.062.894.692
Nguyên giá	222		412.906.352.337	402.181.074.139
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(255.472.523.542)	(229.118.179.447)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		700.039.229	700.039.229
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(700.039.229)	(700.039.229)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.9	<b>219.588.097.119</b>	<b>157.237.636.066</b>
1. Nguyên giá	231		340.796.523.410	274.362.960.003
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(121.208.426.291)	(117.125.323.937)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.934.605.476</b>	<b>10.215.860.446</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.7	3.934.605.476	10.215.860.446
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.2	<b>190.836.400.000</b>	<b>190.836.400.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		24.500.000.000	24.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		166.336.400.000	166.336.400.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>212.224.722.718</b>	<b>211.953.188.936</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	210.316.301.718	211.953.188.936
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.17	1.908.421.000	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.508.434.023.116</b>	<b>1.286.748.949.303</b>

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>988.088.859.134</b>	<b>857.587.235.560</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>74.615.186.334</b>	<b>99.220.413.985</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	8.791.704.344	10.888.181.787
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5.370.887.477	5.400.076.229
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	161.173.864	106.944.000
4. Phải trả người lao động	314		5.940.339.000	2.524.252.841
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	202.553.884	1.071.185.801
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	25.973.038.757	25.083.893.481
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	16.702.165.088	30.832.996.301
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	3.200.000.000	3.150.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.273.323.920	20.162.883.545
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>913.473.672.800</b>	<b>758.366.821.575</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		5.271.403.933	11.635.000.001
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.13	106.511.313.655	104.121.820.293
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	772.343.816.477	609.838.024.026
4. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	27.747.138.735	27.971.977.255
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	1.600.000.000	4.800.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>520.345.163.982</b>	<b>429.161.713.743</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.18	<b>520.345.163.982</b>	<b>429.161.713.743</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.000.619.235	4.000.619.235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.812.874.949)	(22.812.874.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		83.628.298.299	83.628.298.299
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		255.529.121.397	164.345.671.158
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		152.628.669.108	155.473.997.899
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		102.900.452.289	8.871.673.259
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.508.434.023.116</b>	<b>1.286.748.949.303</b>



**Phạm Anh Tuấn**  
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 21 tháng 03 năm 2017

**Phan Thùy Đoàn**  
Kế Toán Trưởng

**Tiêu Thị Cẩm Anh**  
Người lập biểu



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An,  
Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	286.361.044.640	192.396.398.582
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	4.707.012.045	2.585.911.817
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		281.654.032.595	189.810.486.765
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	170.099.439.911	143.308.840.553
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		111.554.592.684	46.501.646.212
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	39.991.967.281	30.855.146.647
7. Chi phí tài chính	22	6.5	455.665.795	615.254.207
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>408.525.000</i>	<i>568.500.000</i>
8. Chi phí bán hàng	25	6.6	1.759.088.671	1.873.111.518
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	28.649.135.656	22.568.942.099
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		120.682.669.843	52.299.485.035
11. Thu nhập khác	31	6.8	10.901.516.081	687.393.427
12. Chi phí khác	32	6.9	10.272.739.870	194.514.014
13. Lợi nhuận khác	40		628.776.211	492.879.413
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		121.311.446.054	52.792.364.448
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	20.319.414.765	6.970.344.661
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.908.421.000)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		102.900.452.289	45.822.019.787
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	5.18.4	4.638	2.015



*Phạm Anh Tuấn*  
**Phạm Anh Tuấn**  
 Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 21 tháng 03 năm 2017

*Phan Thùy Đoàn*  
**Phan Thùy Đoàn**  
 Kế Toán Trưởng

*Tiêu Thị Cẩm Anh*  
**Tiêu Thị Cẩm Anh**  
 Người lập biểu

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		121.311.446.054	52.792.364.448
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		37.915.367.545	40.230.541.950
Các khoản dự phòng	03		(724.671.399)	1.334.101.853
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		3.137.098	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(71.684.198.176)	(30.067.451.251)
Chi phí lãi vay	06	6.5	408.525.000	568.500.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>87.229.606.122</b>	<b>64.858.057.000</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.545.304.546	11.429.845.417
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(646.529.398)	(1.301.489.119)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		200.342.197.371	92.264.020.964
Tăng giảm chi phí trả trước	12		6.453.925.718	385.350.392
Tiền lãi vay đã trả	14		(366.525.000)	(526.500.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(21.139.612.006)	(7.703.621.279)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		62.268.000	19.203.183.897
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.825.934.383)	(17.071.804.938)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>277.654.700.970</b>	<b>161.537.042.334</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(128.313.195.751)	(111.977.017.834)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		34.000.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(857.447.000.000)	(212.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		552.957.000.000	214.300.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		32.206.150.119	32.035.460.342
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(366.597.045.632)</b>	<b>(77.941.557.492)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An,  
Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.1	(3.150.000.000)	(2.850.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(29.126.212.000)	(29.062.036.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(32.276.212.000)</b>	<b>(31.912.036.000)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(121.218.556.662)</b>	<b>51.683.448.842</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		<b>255.260.735.655</b>	<b>203.577.286.813</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		25.206.395	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	5.1	<b>134.067.385.388</b>	<b>255.260.735.655</b>



*[Signature]*  
Phạm Anh Tuấn  
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 21 tháng 03 năm 2017

*[Signature]*  
Phan Thùy Đoan  
Kế Toán Trưởng

*[Signature]*  
Tiêu Thị Cẩm Anh  
Người lập biểu

**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 Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 03 năm 2005 về việc tăng vốn điều lệ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 09 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi tỉ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập và thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 03 năm 2009 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 05 năm 2009 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 06 năm 2009 về việc thay đổi cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19 tháng 05 năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ và danh sách cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 12 tháng 05 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 09 năm 2013 về việc thay đổi thông tin về chức danh của người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 10 năm 2014 về việc cập nhật thông tin chi nhánh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 05 tháng 05 năm 2015 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 112 (31/12/2015: 110).

**1.2. Ngành nghề kinh doanh**

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

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

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

- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Đại lý du lịch;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh; và
- Điều hành tua du lịch.

**1.3. 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, KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ**

**2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**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.

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**4.1. Ngoại tệ**

Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – CN KCN Biên Hòa.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

**4.2. Các ước tính kế toán**

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

**4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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”.

**4.4. 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.

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.

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

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết 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.

***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 tài chính dài hạn***

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được 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. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

***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.

**4.5. Các khoản phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng 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 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.

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

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.

**4.6. 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.

Dự án bất động sản đang xây dựng để bán hoặc cho thuê được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm các chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành công trình hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

***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.

**4.7. 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.



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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 15 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04 năm
▪ Tài sản cố định khác	04 năm

**4.8. 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***

***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.

**4.9. 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.

***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:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 25 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 kỳ.

**4.10. 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 chi phí thuê đất KCN Châu Đức, chi phí kinh doanh nhà xưởng, chi phí kinh doanh đất,... 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.

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

**4.11. 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.

**4.12. Chi phí đi vay**

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

**4.13. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**4.14. 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.

**4.15. 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 phiếu quỹ***

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

***Quỹ đầu tư phát triển***

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

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

***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.

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

***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.

***Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư***

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

**4.17. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

**4.18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**4.19. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

**4.20. 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 hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng,....

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; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

**4.21. 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%.

*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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*****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:

▪ Dịch vụ cung cấp nước	5%
▪ Dịch vụ xử lý nước thải	10%
▪ Dịch vụ cho thuê	10%
▪ Các dịch vụ khác	10%
▪ Cung cấp dịch vụ vào doanh nghiệp chế xuất	0%

***Các loại thuế khác***

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**4.22. Lãi trên cổ phiếu**

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

**4.23. 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.

**4.24. Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu******Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

***Công nợ tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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

	<b>Tại ngày 31/12/2016 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2016 VND</b>
Tiền mặt	31.809.229	25.225.698
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.035.576.159	21.950.509.957
Các khoản tương đương tiền	110.000.000.000	233.285.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>134.067.385.388</u></b>	<b><u>255.260.735.655</u></b>

*(Xem tiếp trang sau)*

**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 các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 12 tháng.

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:				
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	-	24.500.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác:				
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	100.800.000.000	-	100.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	-	63.036.400.000	-
<b>Cộng</b>	<b>166.336.400.000</b>	<b>-</b>	<b>166.336.400.000</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>190.836.400.000</b>	<b>-</b>	<b>190.836.400.000</b>	<b>-</b>

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 của khách hàng

Các khoản phải thu theo đối tượng khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng các khoản phải thu của khách hàng tại ngày 31/12/2016. Khoản phải thu của khách hàng được chi tiết theo nội dung như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu tiền cho thuê đất thô	88.472.734	88.472.734
Phải thu tiền phí quản lý	1.924.711.306	1.166.193.600
Phải thu tiền cho thuê nhà xưởng	3.125.232.095	1.402.243.939
Phải thu tiền nước	2.151.699.692	349.337.993
Phải thu phí xử lý nước thải	198.201.813	242.802.481
Phải thu tiền kinh doanh nhà, đất nền	7.381.857.420	16.391.415.420
Phải thu kinh doanh xăng, dầu	664.806.720	-
<b>Cộng</b>	<b>15.534.981.780</b>	<b>19.640.466.167</b>
Dài hạn:		
Phải thu khách hàng dự án nhà Trảng Bom	-	7.588.000.000
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan - Xem thêm mục 9: Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	246.252.196	-

(Xem tiếp trang sau)



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

**5.4. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về tiền lãi dự thu	10.255.971.000	-	3.193.988.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	111.086.000	-	85.000.000	-
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp 1%	78.367.291	-	81.849.124	-
Phải thu khác	1.125.827.847	-	3.602.991.732	-
<b>Cộng</b>	<b>11.571.252.138</b>	<b>-</b>	<b>6.963.828.856</b>	<b>-</b>

Trong đó, phải thu khác các bên liên quan – Xem thêm mục 9:

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tiền lãi dự thu của Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	280.556.000	-	509.722.000	-
Phải thu tiền điện thi công của Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.252.013	-	1.394.886	-
<b>Cộng</b>	<b>281.808.013</b>	<b>-</b>	<b>511.116.886</b>	<b>-</b>

**5.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	3.335.975.789	260.333.181	4.815.975.789	1.015.661.782

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy có khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn vì các khách hàng tại KCN Long Thành vẫn đang hoạt động nhưng gặp khó khăn về tài chính trong một giai đoạn nhất định.

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

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016			Tại ngày 01/01/2016		
	Ngàn đồng			Ngàn đồng		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Cty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612	-	>3 năm >1 năm -	739.612	-	>3 năm >1 năm -
Cty TNHH Yo Limited	1.400.477	233.493	>3 năm	1.400.477	-	>3 năm
Cty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387	26.840	> 2 năm - >3 năm	518.387	98.412	> 2 năm - >3 năm
Các khách hàng khác	677.500	-	>3 năm	2.157.500	917.250	>1 năm - >3 năm
<b>Cộng</b>	<b>3.335.976</b>	<b>260.333</b>		<b>4.815.976</b>	<b>1.015.662</b>	

**5.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	144.300.000	-	155.470.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	82.739.713.309	-	82.638.635.909	-
Hàng hóa	670.707.045	-	114.085.047	-
<b>Cộng</b>	<b>83.554.720.354</b>	<b>-</b>	<b>82.908.190.956</b>	<b>-</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An.

**5.7. Xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
	VND	VND
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	426.537.921	7.992.088.332
Hạng mục xây dựng khu tái định cư Tam An – Bò Sứa	235.831.693	92.640.058
Hạng mục xây dựng khu dân cư	219.033.970	401.962.244
Hạng mục xây dựng nhà xưởng cho thuê	1.543.219.113	1.044.664.998
Hạng mục KCN Long Phước	663.126.041	31.680.278
Hạng mục khu du lịch sinh thái Tam An	622.657.380	622.657.380
Hạng mục dự án 3 hecta An Phước	211.775.903	30.167.156
Mua sắm tài sản cố định	12.423.455	-
<b>Cộng</b>	<b>3.934.605.476</b>	<b>10.215.860.446</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2016	385.176.057.167	11.536.104.487	2.494.304.546	2.670.898.890	303.709.049	402.181.074.139
Đầu tư XD/CB hoàn thành	10.748.927.099	-	-	-	-	10.748.927.099
Giảm khác	(23.648.901)	-	-	-	-	(23.648.901)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>395.901.335.365</b>	<b>11.536.104.487</b>	<b>2.494.304.546</b>	<b>2.670.898.890</b>	<b>303.709.049</b>	<b>412.906.352.337</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2016	218.056.769.634	6.256.177.377	2.392.510.001	2.109.013.386	303.709.049	229.118.179.447
Khấu hao trong năm	24.826.382.988	1.170.980.000	101.794.545	255.186.562	-	26.354.344.095
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>242.883.152.622</b>	<b>7.427.157.377</b>	<b>2.494.304.546</b>	<b>2.364.199.948</b>	<b>303.709.049</b>	<b>255.472.523.542</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2016	167.119.287.533	5.279.927.110	101.794.545	561.885.504	-	173.062.894.692
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>153.018.182.743</b>	<b>4.108.947.110</b>	<b>-</b>	<b>306.698.942</b>	<b>-</b>	<b>157.433.828.795</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 72.731.093.431 đồng.

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

**5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2016 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2016 VND
Nguyên giá:				
Nhà	267.448.450.288	90.643.546.299	24.209.982.892	333.882.013.695
Cơ sở hạ tầng	6.914.509.715	-	-	6.914.509.715
<b>Cộng</b>	<b>274.362.960.003</b>	<b>90.643.546.299</b>	<b>24.209.982.892</b>	<b>340.796.523.410</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	116.564.460.937	26.070.598.000	22.449.579.646	120.185.479.291
Cơ sở hạ tầng	560.863.000	462.084.000	-	1.022.947.000
<b>Cộng</b>	<b>117.125.323.937</b>	<b>26.532.682.000</b>	<b>22.449.579.646</b>	<b>121.208.426.291</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà	150.883.989.351			213.696.534.404
Cơ sở hạ tầng	6.353.646.715			5.891.562.715
<b>Cộng</b>	<b>157.237.636.066</b>			<b>219.588.097.119</b>

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 do 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.

(Xem tiếp trang sau)

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

**5.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trả trước kinh doanh đất	29.917.636	62.909.613
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	36.201.542	275.081.453
Chi phí kinh doanh nhà	13.648.223	43.231.694
Chi phí kinh doanh nhà xưởng	72.098.734	-
Chi phí dự án Cây xăng KCN Long Thành	18.227.486	-
Chi phí dự án KCN Châu Đức	848.578.700	848.578.700
<b>Cộng</b>	<b>1.018.672.321</b>	<b>1.229.801.460</b>
Dài hạn:		
Chi phí dự án Cây xăng KCN Long Thành	35.528.415	119.276.155
Chi phí trả trước kinh doanh đất	25.805.721.649	22.235.477.411
Chi phí trả trước đền bù đất	18.632.913.539	19.209.037.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2.714.762.416	2.742.629.406
Chi phí kinh doanh nhà	1.017.236.492	1.295.832.492
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	161.753.397.140	165.616.754.140
Chi phí trả trước dài hạn khác	356.742.067	734.181.793
<b>Cộng</b>	<b>210.316.301.718</b>	<b>211.953.188.936</b>

**5.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán				
Cty TNHH XD Điện				
Hiệp Nhất Thành	1.034.018.815	1.034.018.815	162.811.000	162.811.000
Cty CP TV XD KT Điện				
Hoàng Vũ	979.214.694	979.214.694	-	-
Cty xăng dầu Đồng Nai	718.102.000	718.102.000	95.194.000	95.194.000
Phải trả cho các đối tượng khác	5.239.994.121	5.239.994.121	9.043.842.825	9.043.842.825
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 9	820.374.714	820.374.714	1.586.333.962	1.586.333.962
<b>Cộng</b>	<b>8.791.704.344</b>	<b>8.791.704.344</b>	<b>10.888.181.787</b>	<b>10.888.181.787</b>

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

**5.12. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2016 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2016 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	-	17.245.683.604	17.245.683.604	-	-
Thuế giá trị gia tăng phải thu	2.744.917.333	-	(190.296.674)	-	2.935.214.007	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.401.636.988	-	20.315.932.932	21.122.315.964	2.208.020.020	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	106.944.000	1.029.145.398	974.915.534	-	161.173.864
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	(4.506.841.143)	787.796.169	5.294.637.312	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.146.554.321</b>	<b>106.944.000</b>	<b>33.898.624.117</b>	<b>40.135.711.271</b>	<b>10.437.871.339</b>	<b>161.173.864</b>

(Xem tiếp trang sau)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 5.13. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Các khoản trích trước khác	202.553.884	1.071.185.801
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành	106.511.313.655	104.121.820.293

## 5.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Bảo hiểm xã hội	30.020.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.632.723.780	390.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	101.627.000	21.951.479.000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	3.082.344.000	3.627.080.000
Tiền ứng sửa nhà xưởng 30,31 của công ty TNHH Hempel VN	-	3.171.935.286
Phải thu dự án Tam An	6.279.111.668	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.576.338.640	1.692.502.015
<b>Cộng</b>	<b>16.702.165.088</b>	<b>30.832.996.301</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	27.747.138.735	27.971.977.255

## 5.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	25.973.038.757	19.772.764.604
Doanh thu kinh doanh nhà, đất nền chưa thực hiện	-	5.311.128.877
<b>Cộng</b>	<b>25.973.038.757</b>	<b>25.083.893.481</b>
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	772.343.816.477	609.838.024.026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.16. Vay và nợ thuê tài chính**

Đây là khoản vay của Quỹ Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam theo hợp đồng vay số 01-13/TDĐT-QMT/LT ngày 31 tháng 05 năm 2013 với hạn mức là 14.000.000.000 VND, thời hạn 60 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng bảo lãnh của ngân hàng và chịu lãi suất cố định là 5,4%/năm trong suốt thời gian vay.

**5.17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.908.421.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.908.421.000</b>	<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)





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

**5.18. Vốn chủ sở hữu**

**5.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2015	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	78.274.781.842	201.055.900.074	460.518.426.202
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	45.822.019.787	45.822.019.787
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.353.516.457	(5.353.516.457)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(24.090.824.057)	(24.090.824.057)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(29.105.440.000)	(29.105.440.000)
Tạm trích cổ tức năm nay	-	-	-	-	(21.829.080.000)	(21.829.080.000)
Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước	-	-	-	-	(2.153.388.189)	(2.153.388.189)
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>4.000.619.235</b>	<b>(22.812.874.949)</b>	<b>83.628.298.299</b>	<b>164.345.671.158</b>	<b>429.161.713.743</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	102.900.452.289	102.900.452.289
Hoàn nhập quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	-	-	-	-	3.207.541.385	3.207.541.385
Chia bổ sung cổ tức năm 2015	-	-	-	-	(7.276.360.000)	(7.276.360.000)
Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước	-	-	-	-	(7.648.183.435)	(7.648.183.435)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>4.000.619.235</b>	<b>(22.812.874.949)</b>	<b>83.628.298.299</b>	<b>255.529.121.397</b>	<b>520.345.163.982</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 5.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Vốn góp của công ty mẹ	102.380.000.000	102.380.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	97.620.000.000	97.620.000.000
<b>Cộng</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

## 5.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.809.100)	(1.809.100)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	18.190.900	18.190.900

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

## 5.18.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	102.900.452.289	45.822.019.787
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(18.522.081.412)	(9.164.403.957)
Lợi nhuận (lỗ) để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	84.378.370.877	36.657.615.830
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	18.190.900	18.190.900
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>4.638</b>	<b>2.015</b>

## 5.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
Ngoại tệ các loại: USD	102.051,91	104.159,34

(Xem tiếp trang sau)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

## 6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu:		
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	60.160.208.269	48.474.233.728
Doanh thu kinh doanh nhà đất	10.221.859.083	7.345.980.226
Doanh thu kinh doanh nước	65.120.141.405	57.070.107.000
Doanh thu xử lý nước thải	38.447.416.132	31.993.204.781
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	58.707.654.629	47.159.314.443
Doanh thu bán nhà xưởng	34.000.000.000	-
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	19.619.765.122	269.558.404
Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000
<b>Cộng</b>	<b>286.361.044.640</b>	<b>192.396.398.582</b>
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan – Xem thêm mục 9	1.878.783.992	489.378.491

## 6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Là các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh trong năm.

## 6.3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	18.463.952.113	24.887.315.177
Giá vốn kinh doanh nhà đất	4.474.177.548	3.669.535.182
Giá vốn dự án mới	6.479.757.602	6.479.757.602
Giá vốn kinh doanh nước	58.116.181.200	50.492.254.100
Giá vốn xử lý nước thải	33.735.968.882	27.233.223.945
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	27.959.912.971	29.620.950.180
Giá vốn bán nhà xưởng	1.709.299.678	-
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	19.143.720.504	911.467.411
Giá vốn khác	16.469.413	14.336.956
<b>Cộng</b>	<b>170.099.439.911</b>	<b>143.308.840.553</b>

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

**6.4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.178.713.892	18.312.412.342
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.090.620.600	11.882.890.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	36.834.901	29.970.786
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	685.797.888	629.873.519
<b>Cộng</b>	<b>39.991.967.281</b>	<b>30.855.146.647</b>

**6.5. Chi phí tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	408.525.000	568.500.000
Chiết khấu thanh toán	10.523.000	9.750.780
Lỗ chênh lệch tỷ giá	36.617.795	37.003.427
<b>Cộng</b>	<b>455.665.795</b>	<b>615.254.207</b>

**6.6. Chi phí bán hàng**

Đây là các khoản chi phí dịch vụ mua ngoài phục vụ cho việc bán hàng.

**6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	20.416.559.905	13.498.508.559
Chi phí vật liệu quản lý	1.070.133.341	1.037.794.501
Chi phí đồ dùng văn phòng	239.747.817	394.167.645
Chi phí khấu hao TSCĐ	566.194.545	543.869.013
Thuế, phí và lệ phí	24.786.089	33.314.572
Chi phí dự phòng	(724.671.399)	1.334.101.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.466.376.447	1.720.297.421
Chi phí bằng tiền khác	5.590.008.911	4.006.888.535
<b>Cộng</b>	<b>28.649.135.656</b>	<b>22.568.942.099</b>

**6.8. Thu nhập khác**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Phí hỗ trợ sửa chữa, điều chỉnh thiết kế nhà xưởng	10.239.123.591	-
Tiền phạt thu được	661.294.000	620.727.505
Thu nhập khác	1.098.490	66.665.922
<b>Cộng</b>	<b>10.901.516.081</b>	<b>687.393.427</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 6.9. Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Phí hỗ trợ sửa chữa, điều chỉnh thiết kế nhà xưởng	10.239.123.591	-
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	127.851.091
Các khoản khác	33.616.279	66.662.923
<b>Cộng</b>	<b>10.272.739.870</b>	<b>194.514.014</b>

## 6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.603.383.443	1.431.962.146
Chi phí nhân công	20.416.559.905	13.498.508.559
Chi phí khấu hao tài sản cố định	37.915.367.545	40.230.541.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.421.020.439	106.594.412.429
Chi phí khác bằng tiền	12.252.410.306	7.065.238.158
<b>Cộng</b>	<b>200.608.741.638</b>	<b>168.820.663.242</b>

## 6.11. 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 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	121.311.446.054	52.792.364.448
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	10.553.988.566	-
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(13.090.620.600)	(12.263.776.029)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính, trong đó:	118.774.814.020	40.528.588.419
<i>Thu nhập chịu thuế suất 10%</i>	34.355.480.399	16.216.206.579
<i>Thu nhập chịu thuế suất phổ thông</i>	84.419.333.621	24.312.381.840
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10%	3.435.548.040	1.621.620.657
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất phổ thông	16.883.866.725	5.348.724.004
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>20.319.414.765</b>	<b>6.970.344.661</b>

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 được trừ khi tính thuế TNDN.

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

	<b>Năm 2016 VND</b>	<b>Năm 2015 VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(3.150.000.000)	(2.850.000.000)

**8. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (phí quản lý, quyền sử dụng đất, cho thuê mặt bằng, xử lý nước thải).
- Kinh doanh nhà, nền đất;
- Kinh doanh nước;
- Cho thuê nhà xưởng; và
- Hoạt động khác.

*(Xem tiếp trang sau)*

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

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

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh nhà, nền đất VND	Kinh doanh nước VND	Cho thuê nhà xưởng VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
<b>Doanh thu</b>						
Từ khách hàng bên ngoài	98.607.624.401	5.514.847.038	65.120.141.405	58.707.654.629	53.703.765.122	281.654.032.595
<b>Cộng</b>	<b>98.607.624.401</b>	<b>5.514.847.038</b>	<b>65.120.141.405</b>	<b>58.707.654.629</b>	<b>53.703.765.122</b>	<b>281.654.032.595</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Kết quả của bộ phận	39.927.945.804	1.040.669.490	7.003.960.205	30.747.741.658	32.834.275.527	111.554.592.684
Chi phí bán hàng	348.074.024	234.648.583	174.957.930	843.940.701	157.467.433	1.759.088.671
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.863.119.465	551.616.526	6.513.570.712	5.872.168.756	5.848.660.197	28.649.135.656
Thu nhập tài chính						39.991.967.281
Chi phí tài chính						455.665.795
Thu nhập khác						10.901.516.081
Chi phí khác						10.272.739.870
Lợi nhuận kế toán trước thuế						121.311.446.054
Chi phí thuế TNDN hiện hành						20.319.414.765
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(1.908.421.000)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>102.900.452.289</b>
<b>Các thông tin khác</b>						
Chi phí mua sắm tài sản	10.675.939.419	-	-	89.882.926.260	72.987.680	100.631.853.359
Chi phí khấu hao	9.313.026.000	1.637.764.000	-	25.841.948.000	1.122.629.545	37.915.367.545

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015:

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh nhà, nền đất VND	Kinh doanh nước VND	Cho thuê nhà xưởng VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
<b>Doanh thu</b>						
Từ khách hàng bên ngoài	80.467.438.509	4.760.068.409	57.070.107.000	47.159.314.443	353.558.404	189.810.486.765
<b>Cộng</b>	<b>80.467.438.509</b>	<b>4.760.068.409</b>	<b>57.070.107.000</b>	<b>47.159.314.443</b>	<b>353.558.404</b>	<b>189.810.486.765</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Kết quả của bộ phận	21.867.141.785	1.090.533.227	6.577.852.900	17.538.364.263	(572.245.963)	46.501.646.212
Chi phí bán hàng	558.363.683	384.374.370	396.009.565	531.910.558	2.453.342	1.873.111.518
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.567.779.903	565.984.051	6.785.778.607	5.607.360.559	42.038.979	22.568.942.099
Thu nhập tài chính						30.855.146.647
Chi phí tài chính						615.254.207
Thu nhập khác						687.393.427
Chi phí khác						194.514.014
Lợi nhuận kế toán trước thuế						52.792.364.448
Chi phí thuế TNDN hiện hành						6.970.344.661
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>45.822.019.787</b>
<b>Các thông tin khác</b>						
Chi phí mua sắm tài sản	12.990.725.380	-	-	43.512.598.790	824.874.901	57.328.199.071
Chi phí khấu hao	9.196.640.000	1.614.288.000	-	28.356.260.937	1.063.353.013	40.230.541.950

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



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

**9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

1. Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
3. Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
5. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi
6. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai
7. Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai
8. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
10. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai
11. Trường cao Đẳng Công Nghệ và Quản Trị Sonadezi
12. Công ty Cổ phần Bến Xe và Dịch Vụ Vận Tải Đồng Nai
13. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai
14. Công ty Cổ phần Công Trình Giao Thông Đồng Nai
15. Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Vật Liệu Đồng Nai
16. Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2
17. Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai
18. Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Định Quán
19. Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi
20. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi
21. Thành viên Hội đồng quản trị
22. Thành viên Ban Tổng Giám đốc

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ  
 Công ty liên kết  
 Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể  
 Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.  
 Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp  
 Nhân sự quản lý chủ chốt  
 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:

	<b>Tại ngày 31/12/2016 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2016 VND</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Xem thêm mục 5.3: Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	246.252.196	-

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu khác:		
Quý đầu tư phát triển Đồng Nai	280.556.000	509.722.000
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.252.013	1.394.886
<b>Cộng – Xem thêm mục 5.4</b>	<b>281.808.013</b>	<b>511.116.886</b>
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Trả trước cho nhà cung cấp:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	2.143.161.000	1.829.610.900
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.641.651.744	3.036.683.000
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	8.937.840.421	9.923.241.864
<b>Cộng</b>	<b>13.722.653.165</b>	<b>14.789.535.764</b>
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả:		
Công ty Cổ phần Công trình Giao Thông Đồng Nai	(731.213.000)	(1.410.825.162)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(89.161.714)	(175.508.800)
<b>Cộng – Xem thêm mục 5.11</b>	<b>(820.374.714)</b>	<b>(1.586.333.962)</b>
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.691.082.426	326.837.491
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	173.154.066	138.897.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	14.547.500	23.644.000
<b>Cộng – Xem thêm mục 6.1</b>	<b>1.878.783.992</b>	<b>489.378.491</b>



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

	<b>Năm 2016 VND</b>	<b>Năm 2015 VND</b>
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	14.771.239.434	12.100.809.673
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	37.137.183.233	30.137.241.178
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.878.040.662	2.878.040.662
Công ty Cổ phần Công Trình Giao Thông Đồng Nai	6.487.416.448	8.136.825.162
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	9.385.371.049	9.778.697.876
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	61.174.636.530	53.165.198.940
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	34.870.000	30.514.000
<b>Cộng</b>	<b>131.868.757.356</b>	<b>116.227.327.491</b>

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:

	<b>Năm 2016 VND</b>	<b>Năm 2015 VND</b>
Thù lao Hội đồng quản trị	1.195.000.000	1.096.000.000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	639.625.000	642.346.000
Thu nhập các nhân viên quản lý chủ chốt khác	1.350.316.000	1.647.403.000
<b>Cộng</b>	<b>3.184.941.000</b>	<b>3.385.749.000</b>

**10. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	<b>Năm 2016 VND</b>	<b>Năm 2015 VND</b>
Thu nhập của Ban Kiểm soát	485.035.000	224.000.000

**11. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m<sup>2</sup> theo hợp đồng thuê đất số 12HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐTĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê 160VND/m<sup>2</sup>/năm.

Hiện tại, Công ty đang tạm trích bổ sung tiền thuê đất tăng 15% theo chu kỳ sau 5 năm. Tiền thuê này sẽ được điều chỉnh khi có quyết định của cơ quan Nhà Nước và phụ lục hợp đồng thuê đất giữa Sở Tài Nguyên Môi Trường và Công ty.

Trong năm 2016, Công ty được miễn giảm tiền thuê đất theo Quyết định số 36 ngày 05 tháng 05 năm 2016 với số tiền thuê đất được miễn giảm từ năm 2004 đến năm 2017 là: 10.557.660.365 đồng – Xem thêm mục 5.12.

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	<b>Năm 2016 VND</b>	<b>Năm 2015 VND</b>
Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm	126.499.277	1.015.693.331

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	<b>Năm 2016</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2015</b> <b>VND</b>
Từ 1 năm trở xuống	190.360.015	126.499.277
Trên 1 năm đến 5 năm	4.847.396.421	3.694.502.006
Trên 5 năm	59.937.683.905	61.280.938.335
<b>Cộng</b>	<b>64.975.440.341</b>	<b>65.101.939.618</b>

**12. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Trong quá trình hoạt động, Công ty có thể có các rủi ro tài chính như sau:

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

- Tối thiểu hóa các rủi ro về giá, rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất đối với tất cả các giao dịch;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện và giám sát ở mức độ tập trung;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện trên cơ sở nhất quán, thận trọng và theo những thông lệ thị trường tốt nhất; và
- Công ty có thể đầu tư cổ phiếu và các công cụ tương tự chỉ trong trường hợp có tiền nhàn rỗi tạm thời và các giao dịch này phải được HĐQT phê duyệt.

(Xem tiếp trang sau)

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

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
<b>Tài sản tài chính:</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	134.067.385.388	255.260.735.655
Phải thu khách hàng và phải thu khác	22.715.310.172	26.622.140.160
Đầu tư ngắn hạn	454.490.000.000	150.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	166.336.400.000	166.336.400.000
<b>Cộng</b>	<b>777.609.095.560</b>	<b>598.219.275.815</b>
<b>Công nợ tài chính:</b>		
Các khoản vay	4.800.000.000	7.950.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	45.253.910.859	42.877.239.042
Chi phí phải trả	106.713.867.539	105.193.006.094
<b>Cộng</b>	<b>156.767.778.398</b>	<b>156.020.245.136</b>

Công ty kiểm soát rủi ro tín dụng bằng cách xác định hạn mức rủi ro cho từng khách hàng. Công ty đang áp dụng chính sách chỉ giao dịch với khách hàng đáng tin cậy về mặt tín dụng. Không có những tập trung quan trọng về rủi ro tín dụng. Rủi ro tín dụng tối đa mà Công ty có thể gánh chịu được tóm tắt trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền và tương đương tiền	134.067.385.388	255.260.735.655
Phải thu khách hàng và phải thu khác	22.715.310.172	26.622.140.160
<b>Cộng</b>	<b>156.782.695.560</b>	<b>281.882.875.815</b>

Công ty không nắm giữ các thế chấp cho các khoản phải thu. Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp. Thuyết minh 5.5 cung cấp những phân tích về phòng phải thu-khó đòi.

Các tài sản sẵn sàng để bán là các khoản đầu tư vào chứng khoán vốn và do đó không có những rủi ro về tín dụng.

**Rủi ro thanh khoản**

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản trên cơ sở ngày đến hạn được mong đợi.

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

Bảng dưới đây phân tích nợ tài chính theo ngày đến hạn còn lại theo hợp đồng:

	<b>Vay và nợ VND</b>	<b>Nợ phải trả VND</b>	<b>Chi phí phải trả VND</b>	<b>Cộng VND</b>
Dưới 01 năm	3.200.000.000	17.506.772.124	202.553.884	20.909.326.008
Từ 1 – 5 năm	1.600.000.000	27.747.138.735	106.511.313.655	135.858.452.390
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>45.253.910.859</b>	<b>106.713.867.539</b>	<b>156.767.778.398</b>
	<b>Vay và nợ VND</b>	<b>Nợ phải trả VND</b>	<b>Chi phí phải trả VND</b>	<b>Cộng VND</b>
Dưới 01 năm	3.150.000.000	14.905.261.787	1.071.185.801	19.126.447.588
Từ 1 – 5 năm	4.800.000.000	27.971.977.255	104.121.820.293	136.893.797.548
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>7.950.000.000</b>	<b>42.877.239.042</b>	<b>105.193.006.094</b>	<b>156.020.245.136</b>

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào. Ngoài ra, Công ty đang nắm giữ các tài sản tài chính có thị trường thanh khoản và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

**13. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	<b>Năm 2015 VND (Được báo cáo lại)</b>	<b>Năm 2015 VND (Đã được báo cáo trước đây)</b>
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	2.015	1.839

Ban Tổng giám đốc tin rằng việc báo cáo lại số liệu sẽ mang lại thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

**14. 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.



**Phạm Anh Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 21 tháng 03 năm 2017

*Phan Thùy Đoàn*

**Phan Thùy Đoàn**  
Kế toán trưởng

*Tiêu Thị Cẩm Anh*  
**Tiêu Thị Cẩm Anh**  
Người lập biểu