

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU Đ
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

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 CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

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 CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1
Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

MỤC LỤC

| | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| 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 – 38 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 1, đường 1,
KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Phạm Xuân Bách | Chủ tịch |
| Ông Quách Vĩnh Bình | Thành viên – Miễn nhiệm ngày 20/7/2017 |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn | Thành viên |
| Ông Đinh Ngọc Thuận | Thành viên |
| Ông Phạm Anh Tuấn | Thành viên |
| Ông Lê Tiến Bộ | Thành viên – Bổ nhiệm ngày 31/3/2017 |
| Ông Trần Trung Chiến | Thành viên – Bổ nhiệm ngày 31/3/2017 |

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 Phạm Thị Kim Hòa | Trưởng ban – Miễn nhiệm ngày 31/3/2017 |
| Bà Lưu Thị Thúy Vân | Trưởng ban – Bổ nhiệm ngày 31/3/2017 |
| Bà Đỗ Thị Đức Hạnh | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Thu Vân | Thành viên |

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

| <u>Tên</u> | <u>Chức vụ</u> |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Văn Tuấn | Tổng Giám đốc |
| Ông Trương Thanh Hiệp | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Đinh Ngọc Thuận | Phó Tổng Giám đốc |

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ABC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 1, đường 1,
KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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 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 Ban Tổng Giám đốc, ^h



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Số: 18.169A/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC – ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức – Đơn vị cấp trên (dưới đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 38, 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**

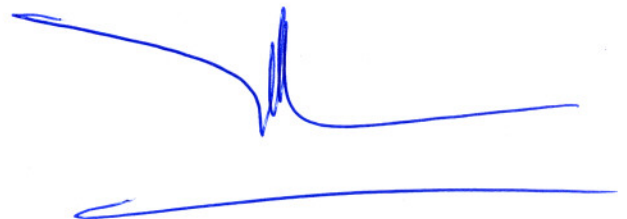
Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức – Đơn vị cấp trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính 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.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2018



Lộ Nguyễn Thúy Phượng
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
1191-2018-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1,
 KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp, Biên Hòa,

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2017

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 | | 319.637.810.625 | 353.389.450.690 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 81.262.400.478 | 16.783.657.129 |
| 1. Tiền | 111 | | 26.262.400.478 | 1.783.657.129 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 55.000.000.000 | 15.000.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 100.000.000.000 | 250.000.000.000 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 4.2 | 100.000.000.000 | 250.000.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 132.121.820.522 | 80.776.044.707 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.3 | 108.202.825.408 | 32.641.067.156 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4.4 | 12.358.777.346 | 11.981.295.977 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | 10.023.635.643 | 21.150.320.130 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.5 | 1.536.582.125 | 15.003.361.444 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 754.594.475 | 1.145.678.800 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 754.594.475 | 1.145.678.800 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 5.498.995.150 | 4.684.070.054 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | - | 12.500.000 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 4.769.267.011 | 4.606.181.483 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 4.13 | 729.728.139 | 65.388.571 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 1.875.460.308.337 | 1.464.399.419.058 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 303.279.434.880 | 301.402.278.660 |
| 1. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc | 213 | | 303.111.333.870 | 301.234.177.650 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | 4.5 | 168.101.010 | 168.101.010 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 16.965.806.157 | 16.380.710.810 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.7 | 16.467.355.799 | 15.564.844.026 |
| Nguyên giá | 222 | | 34.911.976.122 | 32.477.853.822 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (18.444.620.323) | (16.913.009.796) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 4.8 | 498.450.358 | 815.866.784 |
| Nguyên giá | 228 | | 5.471.259.780 | 5.471.259.780 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (4.972.809.422) | (4.655.392.996) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 4.9 | 72.506.527.269 | 51.395.371.172 |
| 1. Nguyên giá | 231 | | 498.033.461.988 | 476.067.168.328 |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (425.526.934.719) | (424.671.797.156) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 1.425.797.420.882 | 1.050.017.745.604 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 4.6 | 1.425.797.420.882 | 1.050.017.745.604 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 48.018.125.000 | 45.018.125.000 |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 4.2 | 48.018.125.000 | 45.018.125.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 8.892.994.149 | 185.187.812 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 4.10 | 8.892.994.149 | 185.187.812 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 2.195.098.118.962 | 1.817.788.869.748 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường
1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp, Biên

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 01- DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2017 | Tại ngày 01/01/2017 |
|--|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 1.076.917.798.734 | 728.069.150.047 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 360.657.444.603 | 113.631.727.453 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.11 | 153.282.639.811 | 33.791.325.506 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.12 | 5.517.274.300 | 484.893.720 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 4.13 | 317.173.604 | 851.141.943 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | 4.15 | 5.079.769.000 | 637.075.000 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | - | 45.000.000 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 4.17 | 1.269.843.750 | 1.269.843.750 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.16 | 15.282.849.102 | 15.697.807.118 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 4.18 | 173.419.222.837 | 55.592.683.441 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 6.488.672.199 | 5.261.956.975 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 716.260.354.131 | 614.437.422.594 |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | 4.14 | 92.817.950.095 | 19.918.025.000 |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 4.17 | 50.793.750.000 | 46.476.281.250 |
| 3. Phải trả dài hạn khác | 337 | 4.16 | 3.921.941.436 | 257.000.000 |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 4.18 | 568.726.712.600 | 547.786.116.344 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.118.180.320.228 | 1.089.719.719.701 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 4.19 | 1.118.180.320.228 | 1.089.719.719.701 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 1.000.000.000.000 | 1.000.000.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 1.000.000.000.000 | 1.000.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 5.407.250.000 | 5.407.250.000 |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 28.885.884.756 | 28.885.884.756 |
| 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 11.141.942.378 | 11.141.942.378 |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 72.745.243.094 | 44.284.642.567 |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước | 421a | | 42.387.567 | 144.705.022 |
| LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 72.702.855.527 | 44.139.937.545 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 2.195.098.118.962 | 1.817.788.869.748 |



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tường Vy
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1,
KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp, Biên Hòa,

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 | 161.492.411.293 | 50.084.255.592 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 161.492.411.293 | 50.084.255.592 |
| 3. Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 86.997.739.858 | 26.743.374.856 |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 74.494.671.435 | 23.340.880.736 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 16.856.417.395 | 23.034.632.552 |
| 6. Chi phí tài chính | 22 | | 17.459.191 | - |
| 7. Chi phí bán hàng | 25 | 5.4 | 5.786.645.114 | 1.169.460.490 |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.5 | 20.568.108.680 | 12.681.441.493 |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 64.978.875.845 | 32.524.611.305 |
| 10. Thu nhập khác | 31 | | 231.990.581 | 13.000.000 |
| 11. Lợi nhuận khác | 40 | | 231.990.581 | 13.000.000 |
| 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 65.210.866.426 | 32.537.611.305 |
| 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 5.7 | 10.335.185.554 | 4.957.621.603 |
| 14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | (1.497.916.569) |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 54.875.680.872 | 29.077.906.271 |



Nguyễn Văn Tuấn

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tường Vy

Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN
 Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp, Biên Hòa, Tỉnh Đồng

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 |
|--|-----------|------|--------------------------|--------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 65.210.866.426 | 32.537.611.305 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 5.6 | 3.375.592.442 | 3.088.087.358 |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại | 04 | | (17.459.191) | - |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (17.083.707.008) | (23.033.408.852) |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | 51.485.292.669 | 12.592.289.811 |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (41.809.663.313) | 51.463.501.144 |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 391.084.325 | 5.329.324.610 |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 112.634.167.634 | 65.833.714.861 |
| Tăng giảm chi phí trả trước | 12 | | (8.695.306.337) | (156.262.131) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 4.13 | (11.742.150.759) | (8.322.941.268) |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (3.015.539.776) | (6.804.968.181) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 99.247.884.443 | 119.934.658.846 |
| 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 | | (301.145.539.789) | (279.522.732.922) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 339.650.000 | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác | 23 | | (100.000.000.000) | (320.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 250.000.000.000 | 70.000.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (3.000.000.000) | - |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 16.692.898.232 | 29.248.014.407 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (137.112.991.557) | (500.274.718.515) |

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp, Biên Hòa, Tỉnh Đồng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

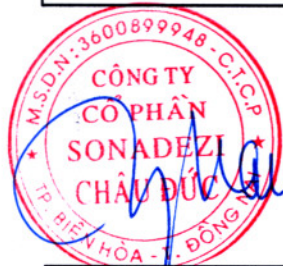
Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(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 | 170.017.235.652 | 141.529.544.445 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | 6.2 | (25.500.100.000) | (38.268.100.000) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu | 36 | 4.19.4 | (42.190.744.380) | (43.276.075.700) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 102.326.391.272 | 59.985.368.745 |
| LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM | 50 | | 64.461.284.158 | (320.354.690.924) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 16.783.657.129 | 337.138.348.053 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 17.459.191 | - |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM | 70 | 4.1 | 81.262.400.478 | 16.783.657.129 |



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tường Vy
Người lập

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu B 09 – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức – Đơn vị cấp trên (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 5 năm 2016.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.000.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 75 (31/12/2016: 75).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cao ốc, văn phòng cho thuê, kho bãi;
- Mua bán, cho thuê nhà xưởng;
- Dịch vụ tư vấn bảo vệ môi trường.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

| Tên | Địa chỉ |
|---|--|
| Xí nghiệp BOT | Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. |
| Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức | Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức- Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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, 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".

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 như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 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.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

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 được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. 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:

Năm 2017

| | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 – 25 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 07 – 12 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 08 – 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 10 năm |
| ▪ Khác | 03 – 12 năm |

3.6. 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.

3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản cho thuê ghi nhận doanh thu một lần sẽ được trích khấu hao toàn bộ được ghi nhận chi phí tương ứng với doanh thu.

Bất động sản cho thuê ghi nhận doanh thu hàng năm sẽ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí thi công xây dựng, bồi thường giải phóng mặt bằng, dịch vụ và chi phí lãi vay... có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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.

3.10. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

3.11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư thì trích trước chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức / dự toán trong ngành xây dựng.

3.12. 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.

3.13. Nguồn 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.

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.

3.14. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu tư vấn giám sát: khi cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ được hoàn thành dựa trên biên bản nghiệm thu; thanh lý hợp đồng tư vấn giám sát với chủ đầu tư.

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng: doanh thu cho thuê đất được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu được xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp ghi nhận một lần khi thỏa mãn các quy định tại điều 79 của TT 200/2014/TT- BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản.
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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.

3.15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

3.17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác....

3.18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Ưu đãi thuế TNDN đối với XI nghiệp BOT:

Theo Nghị định 78/2007.NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 chương VII điều 35-1: Doanh nghiệp BOT được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định với dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp này được áp dụng trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà Nước giao hoặc được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Vì vậy, dự án BOT đường 768 sẽ được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%, miễn thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2017 là năm thứ 8 hoạt động này kinh doanh có lãi.

Ưu đãi thuế TNDN đối với Khu Công nghiệp Châu Đức :

Công ty được hưởng các ưu đãi theo các điều khoản quy định trong Giấy Chứng nhận Đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của Khu công nghiệp Châu Đức và Khu đô thị Châu Đức, như sau:

- Thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh. Trong những năm tiếp theo, thuế suất đơn vị áp dụng theo quy định của luật thuế hiện hành;
- Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2017 là năm thứ 7 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 5% và 10%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

3.19. 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.

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 | 157.113.782 | 176.862.623 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 26.105.286.696 | 1.606.794.506 |
| Các khoản tương đương tiền | 55.000.000.000 | 15.000.000.000 |
| Cộng | 81.262.400.478 | 16.783.657.129 |

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng . Các khoản tiền gửi này được dùng thế chấp cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.18.

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

| | Tại ngày 31/12/2017 | | | Tại ngày 01/01/2017 | | |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|----------|-----------------------|----------------|----------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Công ty Cp Sonadezi Long Bình | 31.518.125.000 | - | - | 31.518.125.000 | - | - |
| Công ty CP Cấp nước Châu Đức | 15.000.000.000 | - | - | 12.000.000.000 | - | - |
| Công ty CP DV Sonadezi | 1.500.000.000 | - | - | 1.500.000.000 | - | - |
| Cộng | 48.018.125.000 | - | - | 45.018.125.000 | - | - |

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức 15.000.000.000 VND tương đương 7,5% vốn điều lệ.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng: | | |
| Công ty TNHH Xây dựng công nghiệp và dân dụng Hợp Lực | 1.309.575.705 | 6.855.982.270 |
| Công ty TNHH COV Vina | 5.745.457.590 | 19.037.353.012 |
| Công ty TNHH Sung Jin | 9.656.750.250 | - |
| Công ty TNHH ZIRTEC | 16.758.126.000 | - |
| Công ty CP Khí Công nghiệp Dầu Khí Việt Hàn | 25.735.568.936 | - |
| Công ty CP Phân bón Hà Lan AGRO | 24.537.369.780 | - |
| Các khách hàng khác | 20.433.598.530 | 6.747.731.874 |
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan- xem thêm mục 7 | 4.026.378.617 | - |
| Cộng | 108.202.825.408 | 32.641.067.156 |

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty CP Cơ Giới và Xây Lắp Số 9 | 6.282.894.000 | 3.272.755.496 |
| Công ty TNHH Xây Dựng Trường An Thịnh | 2.648.666.980 | 2.107.000.000 |
| Các nhà cung cấp khác | 3.427.216.366 | 6.601.540.481 |
| Cộng | 12.358.777.346 | 11.981.295.977 |

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 ứng trước tiền bồi thường đất cho dân trong vùng quy hoạch khu công nghiệp | - | - | 13.756.633.666 | - |
| Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi | 1.406.491.667 | - | 1.243.727.778 | - |
| Phải thu khác | 130.090.458 | - | 3.000.000 | - |
| Cộng | 1.536.582.125 | - | 15.003.361.444 | - |

Dài hạn:

| | | |
|---------------|-------------|-------------|
| Phải thu khác | 168.101.010 | 168.101.010 |
|---------------|-------------|-------------|

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
|--|--|--|
| Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng | 331.697.049.782 | 184.333.805.976 |
| Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng | 1.094.100.371.100 | 848.385.349.636 |
| Dự án nhà xưởng cho thuê | - | 17.298.589.992 |
| Cộng | <u>1.425.797.420.882</u> | <u>1.050.017.745.604</u> |

Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức được thế chấp vay dài hạn – xem thêm mục 4.18.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 41.545.630.080 VND.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc, thiết bị VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Tài sản cố định hữu hình khác VND | Cộng VND |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|--|-----------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2017 | 25.921.641.788 | 1.816.740.153 | 2.366.468.324 | 1.698.480.460 | 674.523.097 | 32.477.853.822 |
| Mua trong năm | 286.113.843 | 397.655.497 | 2.350.600.000 | 145.784.000 | - | 3.180.153.340 |
| Thanh lý trong năm | - | - | (746.031.040) | - | - | (746.031.040) |
| Tại ngày 31/12/2017 | 26.207.755.631 | 2.214.395.650 | 3.971.037.284 | 1.844.264.460 | 674.523.097 | 34.911.976.122 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2017 | 12.344.600.710 | 558.182.192 | 2.026.262.521 | 1.518.230.793 | 465.733.580 | 16.913.009.796 |
| Khấu hao trong năm | 1.688.800.296 | 161.360.006 | 230.730.720 | 94.414.195 | 27.733.236 | 2.203.038.453 |
| Thanh lý trong năm | - | - | (671.427.926) | - | - | (671.427.926) |
| Tại ngày 31/12/2017 | 14.033.401.006 | 719.542.198 | 1.585.565.315 | 1.612.644.988 | 493.466.816 | 18.444.620.323 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2017 | 13.577.041.078 | 1.258.557.961 | 340.205.803 | 180.249.667 | 208.789.517 | 15.564.844.026 |
| Tại ngày 31/12/2017 | 12.174.354.625 | 1.494.853.452 | 2.385.471.969 | 231.619.472 | 181.056.281 | 16.467.355.799 |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính đang sử dụng tại Công ty.

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: | | | | |
| Quyền sử dụng đất | 185.462.363.350 | - | - | 185.462.363.350 |
| Cơ sở hạ tầng | 290.604.804.978 | - | - | 290.604.804.978 |
| Nhà xưởng | - | 21.966.293.660 | - | 21.966.293.660 |
| Cộng | 476.067.168.328 | 21.966.293.660 | - | 498.033.461.988 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Quyền sử dụng đất | 175.176.963.761 | 244.890.466 | - | 175.421.854.227 |
| Cơ sở hạ tầng | 249.494.833.395 | 348.783.909 | - | 249.843.617.304 |
| Nhà xưởng | - | 261.463.188 | - | 261.463.188 |
| Cộng | 424.671.797.156 | 855.137.563 | - | 425.526.934.719 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Quyền sử dụng đất | 10.285.399.589 | | | 10.040.509.123 |
| Cơ sở hạ tầng | 41.109.971.583 | | | 40.761.187.674 |
| Nhà xưởng | - | | | 21.704.830.472 |
| Cộng | 51.395.371.172 | | | 72.506.527.269 |

Bất động sản đầu tư tăng trong năm là giá trị của Khu công nghiệp Châu Đức – nhà xưởng được kết chuyển từ XDCBDD hoàn thành.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
 Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Chi phí trả trước dài hạn

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chuyển sang | 8.487.391.078 | - |
| Chi phí khác | 405.603.071 | 185.187.812 |
| Cộng | 8.892.994.149 | 185.187.812 |

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | | Tại ngày 01/01/2017 VND | |
|--|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Phải trả người bán : | | | | |
| Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức | 137.945.755.415 | 137.945.755.415 | 16.508.983.956 | 16.508.983.956 |
| Phải trả cho các đối tượng khác | 14.806.750.238 | 14.806.750.238 | 15.573.930.343 | 15.573.930.343 |
| Phải trả các bên có liên quan - xem thêm mục 7 | 530.134.158 | 530.134.158 | 1.708.411.207 | 1.708.411.207 |
| Cộng | 153.282.639.811 | 153.282.639.811 | 33.791.325.506 | 33.791.325.506 |

4.12. Người mua trả trước ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Các khách hàng khác | 5.205.357.300 | 221.808.720 |
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – xem thêm mục 7 | 311.917.000 | 263.085.000 |
| Cộng | 5.517.274.300 | 484.893.720 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | | Trong năm VND | | Tại ngày 01/01/2017 VND | |
|---|----------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|
| | Phải thu | Phải nộp | Phải nộp | Đã nộp | Phải thu | Phải nộp |
| Thuế giá trị gia tăng | (65.388.571) | - | 13.875.331.843 | 13.875.331.843 | (65.388.571) | - |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | - | 35.660.604 | 361.627.269 | 355.352.271 | - | 29.385.606 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | (664.339.568) | - | 10.335.185.554 | 11.742.150.759 | - | 742.625.637 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 281.513.000 | 1.268.394.464 | 1.066.012.164 | - | 79.130.700 |
| Các loại thuế khác | - | - | 90.963.049 | 90.963.049 | - | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | - | 4.782.049.075 | 4.782.049.075 | - | - |
| Cộng | (729.728.139) | 317.173.604 | 30.713.551.254 | 31.911.859.161 | (65.388.571) | 851.141.943 |

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Chi phí phải trả dài hạn

Là chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức.

4.15. Phải trả người lao động

Là khoản lương còn phải trả cho cán bộ nhân viên.

4.16. Phải trả khác

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Cổ tức phải trả | 8.288.045.121 | 10.478.789.501 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 6.994.803.981 | 5.219.017.617 |
| Cộng | 15.282.849.102 | 15.697.807.118 |
| Trong đó, số cổ tức phải trả cho bên liên quan- xem thêm mục 7: | 4.200.000.000 | 5.040.000.000 |
| Dài hạn: | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 3.921.941.436 | 257.000.000 |

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

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

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

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong năm 2018 theo lịch trả nợ vay theo các hợp đồng vay dài hạn ngân hàng.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 9,7%/năm. Thời gian vay còn lại từ 2 năm đến 8 năm.

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – xem thêm mục 4.2
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Biên bản định giá 0102/BBĐG ngày 04 tháng 01 năm 2017 và các Biên bản sửa đổi giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – xem thêm mục 4.6.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

| | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu | | | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------|--|------------------------------|---|--------------------------|
| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND | Cộng VND |
| Tại ngày 01/01/2016 | 1.000.000.000.000 | 5.407.250.000 | 11.141.942.378 | 22.283.884.756 | 64.478.705.022 | 1.103.311.782.156 |
| Lãi trong năm trước của BOT | | | | | 15.062.031.274 | 15.062.031.274 |
| Lãi trong năm trước của Đơn vị cấp trên (ĐVCT) | - | - | - | - | 29.077.906.271 | 29.077.906.271 |
| Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu | - | - | - | 6.602.000.000 | (6.602.000.000) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | (7.732.000.000) | (7.732.000.000) |
| Cổ tức | - | - | - | - | (50.000.000.000) | (50.000.000.000) |
| Tại ngày 01/01/2017 | 1.000.000.000.000 | 5.407.250.000 | 11.141.942.378 | 28.885.884.756 | 44.284.642.567 | 1.089.719.719.701 |
| Lãi trong năm nay của BOT | | | | | 17.827.174.655 | 17.827.174.655 |
| Lãi trong năm nay của ĐVCT | - | - | - | - | 54.875.680.872 | 54.875.680.872 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | (4.242.255.000) | (4.242.255.000) |
| Cổ tức | - | - | - | - | (40.000.000.000) | (40.000.000.000) |
| Tại ngày 31/12/2017 | 1.000.000.000.000 | 5.407.250.000 | 11.141.942.378 | 28.885.884.756 | 72.745.243.094 | 1.118.180.320.228 |

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp | 468.400.000.000 | 468.400.000.000 |
| Công ty Cơ điện lạnh REE | 104.635.000.000 | 104.635.000.000 |
| Công ty CP Sonadezi Long Thành | 100.800.000.000 | 100.800.000.000 |
| Quý Đầu tư Phát triển Đồng Nai | 28.000.000.000 | 28.000.000.000 |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 298.165.000.000 | 298.165.000.000 |
| Cộng | 1.000.000.000.000 | 1.000.000.000.000 |

4.19.3. Cổ phiếu

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành | 100.000.000 | 100.000.000 |

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

4.19.4. Cổ tức

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

4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2017 là 144.031.157.521 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian thì chênh lệch so với doanh thu ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước là 140.601.844.247 VND. Ngoài ra, do doanh thu này được ghi nhận theo số tiền trả trước nên sẽ làm cho lợi nhuận gộp 41 năm sau cũng sẽ giảm đi là 69.437.631.654 VND.

5.2. Giá vốn hàng bán

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

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.4. Chi phí bán hàng

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

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

(Xem tiếp trang-sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

| | Năm 2017 VND | Năm 2016 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 170.017.235.652 | 141.529.544.445 |

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

| | Năm 2017 VND | Năm 2016 VND |
|--|------------------|------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (25.500.100.000) | (38.268.100.000) |

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

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

Mối quan hệ

- Công ty mẹ
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

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

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Người mua trả tiền trước: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | (264.088.000) | - |
| Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi | (47.829.000) | - |
| Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp | - | (263.085.000) |
| Cộng – Xem thêm mục 4.12 | (311.917.000) | (263.085.000) |
| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
| Phải trả người bán ngắn hạn: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | (41.659.578) | (45.031.800) |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | (488.474.580) | (1.663.379.407) |
| Cộng – Xem thêm mục 4.11 | (530.134.158) | (1.708.411.207) |
| | Tại ngày 31/12/2017 VND | Tại ngày 01/01/2017 VND |
| Cổ tức phải trả: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | (4.032.000.000) | (5.040.000.000) |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | (168.000.000) | - |
| Cộng – Xem thêm mục 4.16 | 4.200.000.000 | (5.040.000.000) |

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

| | Năm 2017 VND | Năm 2016 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Bán hàng và cung cấp dịch vụ: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 78.097.600 | 78.097.600 |
| Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp | 4.102.138.986 | 457.969.367 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | 2.616.400.602 | 2.616.400.602 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | 626.212.000 | 626.212.000 |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2 | 1.467.200.000 | 1.467.200.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 468.019.152 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi | - | 695.478.851 |
| Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi | - | 226.718.955 |
| Cộng – Xem thêm mục 5.1 | <u>9.358.068.340</u> | <u>6.168.077.375</u> |
| | Năm 2017 VND | Năm 2016 VND |
| Mua hàng: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 15.833.119.789 | 13.282.540.709 |
| Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Sonadezi | 1.584.615.600 | 282.438.000 |
| Cộng | <u>17.417.735.389</u> | <u>13.564.978.709</u> |
| | Năm 2017 VND | Năm 2016 VND |
| Trả cổ tức: | | |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai | 280.000.000 | 350.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cấp Nước Châu Đức | 280.000.000 | 350.000.000 |
| Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai | 28.000.000 | 35.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai | 280.000.000 | 350.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | 168.000.000 | 210.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 280.000.000 | 350.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | 4.032.000.000 | 5.040.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai | 140.000.000 | 175.000.000 |
| Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp | 18.736.000.000 | 23.420.000.000 |
| BGD và Thành viên HĐQT | 287.280.000 | 165.300.000 |
| Cộng | <u>24.511.280.000</u> | <u>30.445.300.000</u> |

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu cổ tức:

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

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

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

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

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

8. LƯƠNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

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

Công ty cho thuê Khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 43 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

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

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

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

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Bảng cân đối kế toán (Trích):

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

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

Ban giám đốc Công ty tin rằng việc phân loại lại các số liệu sẽ phù hợp hơn về bản chất và sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc báo cáo.

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

12. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được giải ngân đến ngày 31/12/2017 như sau:

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



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tường Vy
Người lập