

**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 2017

**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 2017



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An,
Huyện Long Thành, 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 - 45

236
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
T. Đ. Đ. Đ. Đ.
T. Đ. Đ. Đ. Đ.

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 31/12/2017

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 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 Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên
Ông Vũ Tiến Hùng	Thành viên
Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng ban
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Thành viên
Bà Lê Thị Quỳnh Thu	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 Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm ngày 15/11/2017

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG 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 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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,



(Handwritten signature in blue ink)

Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2018

(Handwritten signature in blue ink)

Số: 18.124/BCKT-RSM

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 12 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành 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.



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

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



Lộ Nguyễn Thúy Phượng
Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2018

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả 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 ngoài Việt Nam.

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		669.107.110.151	724.416.369.008
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	30.447.888.485	134.067.385.388
1. Tiền	111		20.447.888.485	24.067.385.388
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	110.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		455.280.000.000	454.490.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	455.280.000.000	454.490.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		77.923.990.469	40.847.719.606
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	19.531.304.795	15.534.981.780
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.375.640.019	16.817.128.296
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	51.744.467.672	11.571.252.138
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(3.727.422.017)	(3.075.642.608)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	77.493.777.469	83.554.720.354
1. Hàng tồn kho	141		77.493.777.469	83.554.720.354
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		27.961.453.728	11.456.543.660
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	7.088.458.058	1.018.672.321
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	6.130.154.588	2.935.214.007
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	14.742.841.082	7.502.657.332
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		846.647.162.882	784.017.654.108
I. Tài sản cố định	220		146.610.566.676	157.433.828.795
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	146.610.566.676	157.433.828.795
Nguyên giá	222		424.091.652.762	412.906.352.337
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(277.481.086.086)	(255.472.523.542)
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)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.9	260.441.968.948	219.588.097.119
1. Nguyên giá	231		411.446.985.460	340.796.523.410
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(151.005.016.512)	(121.208.426.291)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		32.141.797.596	3.934.605.476
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	32.141.797.596	3.934.605.476
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	190.836.400.000	190.836.400.000
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
V. Tài sản dài hạn khác	260		216.616.429.662	212.224.722.718
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	214.842.064.462	210.316.301.718
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.17	1.774.365.200	1.908.421.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.515.754.273.033	1.508.434.023.116

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		987.601.253.425	988.088.859.134
I. Nợ ngắn hạn	310		94.769.804.815	74.615.186.334
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	11.108.825.674	8.791.704.344
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4.885.755.983	5.370.887.477
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	275.333.500	161.173.864
4. Phải trả người lao động	314		2.994.395.636	5.940.339.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	1.660.267.497	202.553.884
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	24.622.101.092	25.973.038.757
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	29.626.390.019	16.702.165.088
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	1.600.000.000	3.200.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.996.735.414	8.273.323.920
II. Nợ dài hạn	330		892.831.448.610	913.473.672.800
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	5.271.403.933
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	93.290.975.828	106.511.313.655
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	758.963.035.281	772.343.816.477
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	40.577.437.501	27.747.138.735
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	-	1.600.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		528.153.019.608	520.345.163.982
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	528.153.019.608	520.345.163.982
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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		93.918.343.528	83.628.298.299
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		253.046.931.794	255.529.121.397
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		182.201.413.113	152.628.669.108
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70.845.518.681	102.900.452.289
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.515.754.273.033	1.508.434.023.116



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2018

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập biểu

Handwritten mark

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	321.894.315.499	286.361.044.640
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	1.071.790.908	4.707.012.045
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		320.822.524.591	281.654.032.595
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	222.828.946.763	170.099.439.911
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		97.993.577.828	111.554.592.684
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	44.694.222.049	39.991.967.281
7. Chi phí tài chính	22	5.5	288.729.456	455.665.795
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>236.400.000</i>	<i>408.525.000</i>
8. Chi phí bán hàng	25	5.6	2.395.395.723	1.759.088.671
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	34.848.797.835	28.649.135.656
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		105.154.876.863	120.682.669.843
11. Thu nhập khác	31	5.8	494.948.595	10.901.516.081
12. Chi phí khác	32		21.136.547	10.272.739.870
13. Lợi nhuận khác	40		473.812.048	628.776.211
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		105.628.688.911	121.311.446.054
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	16.458.214.430	20.319.414.765
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		134.055.800	(1.908.421.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		89.036.418.681	102.900.452.289
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.18.4	3.916	4.662



Phạm Anh Tuấn
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2018

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế Toán Trưởng

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 31/12/2017

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		105.628.688.911	121.311.446.054
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.9	40.302.263.994	37.915.367.545
Các khoản dự phòng	03	5.7	651.779.409	(724.671.399)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04		(18.990.935)	3.137.098
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(44.321.161.676)	(71.684.198.176)
Chi phí lãi vay	06	5.5	236.400.000	408.525.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		102.478.979.703	87.229.606.122
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(44.648.132.013)	10.545.304.546
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.000.662.885	(646.529.398)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay)	11		38.759.681.418	200.342.197.371
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(10.637.548.481)	6.453.925.718
Tiền lãi vay đã trả	14		(194.400.000)	(366.525.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(23.959.009.236)	(21.139.612.006)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		65.776.000	62.268.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.133.471.754)	(4.825.934.383)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		60.732.538.522	277.654.700.970
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		(137.536.635.446)	(128.313.195.751)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5.8	208.745.455	34.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(542.950.000.000)	(857.447.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		542.160.000.000	552.957.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40.611.735.221	32.206.150.119
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(97.506.154.770)	(366.597.045.632)

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

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	6	(3.200.000.000)	(3.150.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(63.650.510.000)	(29.126.212.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(66.850.510.000)	(32.276.212.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(103.624.126.248)	(121.218.556.662)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		134.067.385.388	255.260.735.655
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.629.345	25.206.395
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	30.447.888.485	134.067.385.388



Phạm Anh Tuấn
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2018

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế Toán Trưởng

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 2017 là 113 (31/12/2016: 112).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

1.3. 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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;
- 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.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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. 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 năm. 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.

3.2. 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 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.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.4. 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, 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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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.

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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.

3.7. 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.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

▪ 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
▪ Khác	04 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. 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.

3.9. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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 năm.

3.10. 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.

3.11. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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 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.

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.

3.16. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

3.17. 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.

3.18. 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.

3.19. 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.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng 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...) và chi phí bằng tiền khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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.

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%

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.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.24. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.25. 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.

3.26. 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.

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

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	79.754.140	31.809.229
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.368.134.345	24.035.576.159
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	110.000.000.000
Cộng	30.447.888.485	134.067.385.388

(Xem tiếp trang sau)

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 31/12/2017

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 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:

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình

Đầu tư vào đơn vị khác:

Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	24.500.000.000	-	24.500.000.000	-
	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
	100.800.000.000	-	100.800.000.000	-
	63.036.400.000	-	63.036.400.000	-
Cộng	166.336.400.000	-	166.336.400.000	-

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.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn 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 31/12/2017. Khoản phải thu của khách hàng được chi tiết theo nội dung như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu kinh doanh nhà, đất nền	4.671.858.845	7.381.857.420
Phải thu phí quản lý	4.082.708.140	1.924.711.306
Phải thu sử dụng nước	3.905.610.628	2.151.699.692
Phải thu cho thuê nhà xưởng	2.778.526.531	3.125.232.095
Phải thu tiền thuê mặt bằng	1.292.459.428	-
Phải thu kinh doanh xăng, dầu	1.229.460.334	664.806.720
Phải thu phí xử lý nước thải	1.201.225.690	198.201.813
Phải thu tiền thuê đất thô	369.455.199	88.472.734
Cộng	19.531.304.795	15.534.981.780
Trong đó, phải thu khách hàng là các bên có liên quan – Xem thêm mục 8	331.318.116	246.252.196

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi tiền gửi dự thu	13.756.652.000	-	10.255.971.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	123.450.000	-	111.086.000	-
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp 1%	106.466.664	-	78.367.291	-
Khoản tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành"	37.351.123.820	-	-	-
Các khoản khác	406.775.188	-	1.125.827.847	-
Cộng	51.744.467.672	-	11.571.252.138	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan – Xem thêm mục 8:	4.370.000.000	-	5.321.808.013	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 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	4.640.796.549	913.374.532	3.335.975.789	260.333.181

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.

(Xem tiếp trang sau)

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2017			Tại ngày 01/01/2017		
	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 Yo Limited	1.400.476.344	-	>3 năm	1.400.476.344	233.493.604	>1 năm – >3 năm
Công ty Cổ phần cơ điện Hoàng Hưng	1.304.820.760	913.374.532	6 tháng – 1 năm	-	-	-
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	-	>3 năm	739.612.109	-	>3 năm
Cty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	-	>3 năm	518.387.336	26.839.577	>2 năm – >3 năm
Các khách hàng khác	677.500.000	-	>3 năm	677.500.000	-	>3 năm
Cộng	4.640.796.549	913.374.532		3.335.975.789	260.333.181	

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	115.440.000	-	144.300.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	77.140.286.933	-	82.739.713.309	-
Hàng hóa	238.050.536	-	670.707.045	-
Cộng	77.493.777.469	-	83.554.720.354	-

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.

4.7. Xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	20.487.487.749	426.537.921
Hạng mục xây dựng khu ĐC Tam An – Bò Sữa	7.109.584.569	235.831.693
Hạng mục KCN Long Phước	1.425.619.438	663.126.041
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	1.171.332.955	1.543.219.113
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	657.505.335	-
Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An	622.657.380	622.657.380
Hạng mục dự án 3ha An Phước	470.985.600	211.775.903
Hạng mục xây dựng khu dân cư	196.624.570	219.033.970
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	-	12.423.455
Cộng	32.141.797.596	3.934.605.476

(Xem tiếp trang sau)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. 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 01/01/2017	395.901.335.365	11.536.104.487	2.494.304.546	2.670.898.890	303.709.049	412.906.352.337
Mua trong năm	-	250.504.536	6.958.396.182	483.980.339	-	7.692.881.057
Đầu tư XDCB hoàn thành	4.363.473.368	-	-	-	-	4.363.473.368
Giảm trong năm	-	-	(871.054.000)	-	-	(871.054.000)
Tại ngày 31/12/2017	400.264.808.733	11.786.609.023	8.581.646.728	3.154.879.229	303.709.049	424.091.652.762
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2017	242.883.152.622	7.427.157.377	2.494.304.546	2.364.199.948	303.709.049	255.472.523.542
Khấu hao trong năm	21.206.080.827	1.152.719.000	413.644.000	323.694.000	-	23.096.137.827
Giảm trong năm	(216.521.283)	-	(871.054.000)	-	-	(1.087.575.283)
Tại ngày 31/12/2017	263.872.712.166	8.579.876.377	2.036.894.546	2.687.893.948	303.709.049	277.481.086.086
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2017	153.018.182.743	4.108.947.110	-	306.698.942	-	157.433.828.795
Tại ngày 31/12/2017	136.392.096.567	3.206.732.646	6.544.752.182	466.985.281	-	146.610.566.676

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 119.950.451.402 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2017 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
Nguyên giá:				
Nhà	333.882.013.695	62.121.170.680	(126.309.169)	395.876.875.206
Cơ sở hạ tầng	6.914.509.715	8.655.600.539	-	15.570.110.254
Cộng	340.796.523.410	70.776.771.219	(126.309.169)	411.446.985.460
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	120.185.479.291	29.337.808.994	(428.473.773)	149.094.814.512
Cơ sở hạ tầng	1.022.947.000	887.255.000	-	1.910.202.000
Cộng	121.208.426.291	30.225.063.994	(428.473.773)	151.005.016.512
Giá trị còn lại:				
Nhà	213.696.534.404			246.782.060.694
Cơ sở hạ tầng	5.891.562.715			13.659.908.254
Cộng	219.588.097.119			260.441.968.948

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

4.10. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí dự án KCN Châu Đức	3.863.357.000	848.578.700
Chi phí trả trước kinh doanh đất	1.096.681.008	29.917.636
Chi phí kinh doanh nhà xưởng	661.823.601	72.098.734
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	558.021.542	36.201.542
Chi phí kinh doanh nhà	550.291.492	13.648.223
Chi phí trả trước đền bù đất	351.178.000	-
Chi phí dự án Cây xăng KCN Long Thành	7.105.415	18.227.486
Cộng	7.088.458.058	1.018.672.321

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Dài hạn:		
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	154.026.683.140	161.753.397.140
Chi phí trả trước kinh doanh đất	48.717.831.963	25.805.721.649
Chi phí trả trước đền bù đất	9.607.527.539	18.632.913.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	1.749.996.142	2.714.762.416
Chi phí trả trước dài hạn khác	507.201.876	356.742.067
Chi phí kinh doanh nhà	232.823.802	1.017.236.492
Chi phí dự án Cây xăng KCN Long Thành	-	35.528.415
Cộng	<u>214.842.064.462</u>	<u>210.316.301.718</u>

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 cho người bán:				
Công ty TNHH Tiên Triết	3.695.087.132	3.695.087.132	671.370.619	671.370.619
Công ty TNHH Thiên Trường Phát	1.862.408.886	1.862.408.886	597.494.000	597.494.000
Phải trả cho các đối tượng khác	4.547.054.656	4.547.054.656	6.702.465.011	6.702.465.011
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	1.004.275.000	1.004.275.000	820.374.714	820.374.714
Cộng	<u>11.108.825.674</u>	<u>11.108.825.674</u>	<u>8.791.704.344</u>	<u>8.791.704.344</u>

(Xem tiếp trang sau)

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. 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 phải thu	6.130.154.588	-	(3.194.940.581)	-	2.935.214.007	-
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	-	2.846.050.761	2.846.050.761	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.573.368.570	-	16.593.660.686	23.959.009.236	2.208.020.020	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	275.333.500	2.342.035.092	2.227.875.456	-	161.173.864
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	5.169.472.512	-	16.814.114.274	16.688.949.474	5.294.637.312	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	587.421.915	587.421.915	-	-
Cộng	20.872.995.670	275.333.500	35.993.342.147	46.314.306.842	10.437.871.339	161.173.864

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:				
Các khoản trích trước khác	1.660.267.497	202.553.884		
Dài hạn:				
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành	84.419.150.237	96.969.209.064		
Chi phí trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	8.871.825.591	9.542.104.591		
Cộng	93.290.975.828	106.511.313.655		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	609.595	-
Bảo hiểm xã hội	-	30.020.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.271.417.720	5.632.723.780
Cổ tức phải trả	119.267.000	101.627.000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	3.644.459.000	3.082.344.000
Các khoản phải trả của dự án Tam An	9.600.636.704	6.279.111.668
Tiền ứng trước xây dựng chung cư C2A	10.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.990.000.000	1.576.338.640
Cộng	29.626.390.019	16.702.165.088
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	40.577.437.501	27.747.138.735

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	24.622.101.092	25.973.038.757
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	758.963.035.281	772.343.816.477

4.16. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 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%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.774.365.200	1.908.421.000
Cộng	1.774.365.200	1.908.421.000

(Xem tiếp trang sau)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng
	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	
Tại ngày 01/01/2016	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Lãi trong năm nay	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	83.628.298.299	164.345.671.158	429.161.713.743
Hoàn nhập quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	-	-	-	-	102.900.452.289	102.900.452.289
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)
Tại ngày 01/01/2017	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	83.628.298.299	255.529.121.397	520.345.163.982
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	89.036.418.681	89.036.418.681
Điều chỉnh theo thông báo kết quả kiểm toán của KTNN	-	-	-	-	537.648.173	537.648.173
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.290.045.229	(10.290.045.229)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.098.061.228)	(18.098.061.228)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(45.477.250.000)	(45.477.250.000)
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	-	(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
Tại ngày 31/12/2017	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	93.918.343.528	253.046.931.794	528.153.019.608

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 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
Cộng	200.000.000.000	200.000.000.000

4.18.3. Cổ phiếu

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

4.18.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	89.036.418.681	102.900.452.289
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(17.807.283.736)	(18.098.061.228)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	71.229.134.945	84.802.391.061
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	18.190.900	18.190.900
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	3.916	4.662

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Ngoại tệ các loại:		
USD	248,52	102.051,91

(Xem tiếp trang sau)

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, phí quản lý	65.509.177.948	60.160.208.269
Doanh thu kinh doanh nhà đất	22.754.170.819	10.221.859.083
Doanh thu kinh doanh nước	73.746.935.500	65.120.141.405
Doanh thu xử lý nước thải	49.304.279.415	38.447.416.132
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	78.280.862.798	58.707.654.629
Doanh thu bán nhà xưởng	-	34.000.000.000
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	32.214.889.019	19.619.765.122
Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000
Cộng	321.894.315.499	286.361.044.640
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan – Xem thêm mục 8	3.296.849.740	1.878.783.992

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

5.3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	25.892.043.120	18.463.952.113
Giá vốn kinh doanh nhà đất	11.318.365.953	4.474.177.548
Giá vốn dự án mới	7.328.336.302	6.479.757.602
Giá vốn kinh doanh nước	70.434.609.400	58.116.181.200
Giá vốn xử lý nước thải	43.373.410.985	33.735.968.882
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	33.088.431.121	27.959.912.971
Giá vốn bán nhà xưởng	-	1.709.299.678
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	31.363.920.023	19.143.720.504
Giá vốn khác	29.829.859	16.469.413
Cộng	222.828.946.763	170.099.439.911

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.281.776.221	26.178.713.892
Cổ tức, lợi nhuận được chia	11.830.640.000	13.090.620.600
Lãi chênh lệch tỷ giá	18.990.935	36.834.901
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	562.814.893	685.797.888
Cộng	44.694.222.049	39.991.967.281

5.5. Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	236.400.000	408.525.000
Chiết khấu thanh toán	11.873.396	10.523.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	40.456.060	36.617.795
Cộng	288.729.456	455.665.795

5.6. Chi phí bán hàng

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

5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	22.698.432.500	20.416.559.905
Chi phí vật liệu quản lý	1.223.486.872	1.070.133.341
Chi phí đồ dùng văn phòng	577.852.382	239.747.817
Chi phí khấu hao TSCĐ	859.810.000	566.194.545
Thuế, phí và lệ phí	23.017.985	24.786.089
Chi phí dự phòng	651.779.409	(724.671.399)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.519.619.998	1.466.376.447
Chi phí bằng tiền khác	6.294.798.689	5.590.008.911
Cộng	34.848.797.835	28.649.135.656

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Thu nhập khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Phí hỗ trợ sửa chữa, điều chỉnh thiết kế nhà xưởng	-	10.239.123.591
Thanh lý TSCĐ	208.745.455	-
Tiền phạt thu được	126.235.000	661.294.000
Thu nhập khác	159.968.140	1.098.490
Cộng	494.948.595	10.901.516.081

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.866.921.046	1.603.383.443
Chi phí nhân công	22.698.432.500	20.416.559.905
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.302.263.994	37.915.367.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.737.843.336	128.421.020.439
Chi phí khác bằng tiền	84.868.253.069	12.252.410.306
Cộng	254.473.713.945	200.608.741.638

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	105.628.688.911	121.311.446.054
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.540.479.730	10.553.988.566
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(11.830.640.000)	(13.090.620.600)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính, trong đó:	95.338.528.641	118.774.814.020
<i>Thu nhập chịu thuế suất 10%</i>	26.094.912.982	34.355.480.399
<i>Thu nhập chịu thuế suất phổ thông 20%</i>	69.243.615.659	84.419.333.621
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10%	2.609.491.298	3.435.548.040
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất phổ thông	13.848.723.132	16.883.866.725
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	16.458.214.430	20.319.414.765

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.

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**

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	(3.200.000.000)	(3.150.000.000)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty 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 2017:

	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
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	65.509.177.948	21.682.379.911	73.746.935.500	78.280.862.798	81.603.168.434	320.822.524.591
Cộng	65.509.177.948	21.682.379.911	73.746.935.500	78.280.862.798	81.603.168.434	320.822.524.591
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	39.617.134.828	10.364.013.958	3.312.326.100	45.192.431.677	(492.328.735)	97.993.577.828
Chi phí bán hàng	181.464.513	353.734.267	204.114.753	1.430.223.171	225.859.019	2.395.395.723
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.805.587.952	2.252.529.312	7.661.388.396	8.132.406.992	9.996.885.183	34.848.797.835
Thu nhập tài chính						44.694.222.049
Chi phí tài chính						288.729.456
Thu nhập khác						494.948.595
Chi phí khác						21.136.547
Lợi nhuận kế toán trước thuế						105.628.688.911
Chi phí thuế TNDN hiện hành						16.458.214.430
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						134.055.800
Lợi nhuận sau thuế						89.036.418.681
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	3.292.844.451			70.650.462.050	8.763.509.974	82.706.816.475
Chi phí khấu hao	7.945.893.000	1.637.765.000		29.154.564.994	1.564.041.000	40.302.263.994

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

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

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	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Hoạt động khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu						
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
Cộng	98.607.624.401	5.514.847.038	65.120.141.405	58.707.654.629	53.703.765.122	281.654.032.595
Kết quả hoạt động kinh doanh						
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)
Lợi nhuận sau thuế						102.900.452.289
Các thông tin khác						
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

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)

8. 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 Xây Dựng Đồng Nai
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
6. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
8. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai
9. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi
10. Thành viên Hội đồng quản trị
11. 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 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
 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:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng – Xem thêm mục 4.3:		
Công ty CP Sonadezi An Bình	314.401.041	246.252.196
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	16.917.075	-
Cộng	331.318.116	246.252.196
Phải thu ngắn hạn khác – Xem thêm mục 4.4		
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	338.000.000	280.556.000
Cổ tức phải thu của Sonadezi Châu Đức	4.032.000.000	5.040.000.000
Cộng	4.370.000.000	5.320.556.000

7539
 TY AN BZI ANH
 ĐỒNG NAI
 VẤN
 M
 M

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước cho nhà cung cấp:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	2.143.161.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	2.641.651.744
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	7.495.474.246	8.937.840.421
Cộng	7.495.474.246	13.722.653.165
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả ngắn hạn cho người bán – Xem thêm mục 4.11		
Công ty CP Sonadezi An Bình	(566.092.000)	-
Công ty CP xây dựng Đồng Nai	(438.183.000)	-
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	-	(89.161.714)
Cộng	(1.004.275.000)	(89.161.714)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ - Xem thêm mục 5.1		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.127.248.067	1.691.082.426
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	157.561.173	173.154.066
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	12.040.500	14.547.500
Cộng	3.296.849.740	1.878.783.992

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	11.321.843.757	14.771.239.434
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	47.232.639.720	37.137.183.233
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.878.040.662	2.878.040.662
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	8.763.647.596	9.385.371.049
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	74.026.760.745	61.174.636.530
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	35.112.000	34.870.000
Cộng	144.258.044.480	125.381.340.908

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp Quý dầu tư phát triển Đồng Nai	10.238.000.000 1.132.200.000	25.595.000.000 2.830.500.000
Cộng	11.370.200.000	28.425.500.000

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	6.303.640.000	6.555.785.600
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	4.032.000.000	5.039.835.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.120.000.000	1.120.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	375.000.000	375.000.000
Cộng	11.830.640.000	13.090.620.600

Thù lao của Hội đồng quản trị, thù lao của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thù lao và thu nhập Cổ tức trả cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	3.499.513.000 64.920.000	3.184.941.000 162.300.000

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập của Ban Kiểm soát	802.119.000	485.035.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m² 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/m²/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.

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm	1.139.167.001	126.499.277

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Từ 1 năm trở xuống	1.168.047.330	190.360.015
Trên 1 năm đến 5 năm	5.022.603.521	4.847.396.421
Trên 5 năm	57.645.622.489	59.937.683.905
Cộng	63.836.273.340	64.975.440.341

11. 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.

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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.447.888.485	134.067.385.388
Phải thu khách hàng và phải thu khác	29.560.534.778	22.715.310.172
Đầu tư ngắn hạn	455.280.000.000	454.490.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	166.336.400.000	166.336.400.000
Cộng	681.624.823.263	777.609.095.560
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	1.600.000.000	4.800.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	59.602.139.895	45.253.910.859
Chi phí phải trả	94.951.243.325	106.713.867.539
Cộng	156.153.383.220	156.767.778.398

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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền và tương đương tiền	30.447.888.485	134.067.385.388
Phải thu khách hàng và phải thu khác	29.560.534.778	22.715.310.172
Cộng	60.008.423.263	156.782.695.560

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 4.5 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:

	<u>Vay và nợ VND</u>	<u>Nợ phải trả VND</u>	<u>Chi phí phải trả VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Dưới 01 năm	1.600.000.000	19.024.702.394	1.660.267.497	22.284.969.891
Từ 1 – 5 năm	-	40.577.437.501	93.290.975.828	133.868.413.329
Tại ngày 31/12/2017	<u>1.600.000.000</u>	<u>59.602.139.895</u>	<u>94.951.243.325</u>	<u>156.153.383.220</u>
	<u>Vay và nợ VND</u>	<u>Nợ phải trả VND</u>	<u>Chi phí phải trả VND</u>	<u>Cộng VND</u>
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
Tại ngày 01/01/2017	<u>4.800.000.000</u>	<u>45.253.910.859</u>	<u>106.713.867.539</u>	<u>156.767.778.398</u>

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.

12. 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.



[Signature]
Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2018

[Signature]
Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

[Signature]
Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

