RSM

CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI AN BÌNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (trước đây là Công ty Cổ phần Xây Dựng Sonadezi) là Doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước - Xí nghiệp Xây dựng số 1 theo Quyết định số 4756/QĐ.CT-UBT ngày 23 tháng 12 năm 1999 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600449307 (số cũ 4703000001) ngày 12 tháng 01 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 10 tháng 05 năm 2013.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 31.125.000.000 đồng.

2. 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:

Họ tên	*Chức danh*
Ông Nguyễn Minh Huy	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 22/04/2015)
Ông Lê Anh Hoàn	Phó Chủ tịch
Ông Cao Minh Trung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/04/2015)
Bà Vũ Thị Thu Hòa	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/04/2015)
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên

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

Họ tên	*Chức danh*
Bà Lê Thị Lệ Hằng	Trưởng ban
Bà Phan Thùy Đoan	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Thông	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/04/2015)

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

Họ tên	*Chức danh*
Ông Lê Anh Hoàn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Huy	Phó Tổng Giám đốc

3. 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 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.

4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho các năm tài chính tiếp theo của Công ty.

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Biên Hòa, ngày 29 tháng 03 năm 2016

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

LÊ ANH HOÀN

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +848 3827 5026
F +848 3827 5027

www.rsm.com.vn

Số: 16.155/BCKT-DTL

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 AN BÌNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2016 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động 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 chuẩn mực kế toán, 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 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 phải 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM

Cơ sở của ý kiến ngoại trừ

Đến ngày 31/12/2015, phần công việc đã hoàn thành của dự án Quốc lộ 91 và Công trình Cầu Hóa An theo biên bản nghiệm thu từng đợt đã được quyết toán với chủ đầu tư có giá trị là 75,98 tỷ đồng và chi phí liên quan đến phần công việc đã hoàn thành này chưa được Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh. Việc ghi nhận doanh thu và chi phí liên quan đến phần công việc đã hoàn thành như trên là chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 15 - Doanh thu hợp đồng xây dựng. Với những bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu thập được, chúng tôi không thể ước tính được chi phí liên quan đến phần công việc đã hoàn thành của hai công trình và do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đối với kết quả kinh doanh của năm 2015.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 An Bình vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 chuẩn mực, 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2016

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL
KT.TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

LỤC THỊ VÂN
Giấy Chứng nhận đăng ký
hành nghề kiểm toán số 0172-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN

HUỲNH THỊ NGỌC TRINH
Giấy Chứng nhận đăng ký
hành nghề kiểm toán số 2124-2013-026-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**355.879.351.330**	**269.395.923.619**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	(5.1)	**17.371.668.803**	**30.083.186.116**
1. Tiền	111		10.371.668.803	1.440.186.116
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	28.643.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	(5.2)	**103.926.726.000**	**88.770.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		103.926.726.000	88.770.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**72.145.548.547**	**50.701.840.672**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5.3)	45.447.784.660	37.069.465.756
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(5.4)	25.187.365.554	4.616.833.252
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(5.5)	3.413.686.929	10.918.830.260
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(5.6)	(1.903.288.596)	(1.903.288.596)
IV. Hàng tồn kho	**140**	(5.7)	**162.235.809.140**	**98.515.798.937**
1. Hàng tồn kho	141		162.235.809.140	98.515.798.937
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**199.598.840**	**1.325.097.894**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		199.598.840	72.162.600
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(5.14)		1.252.935.294
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**263.345.212.633**	**184.605.666.846**
I. Tài sản cố định	**220**	(5.9)	**12.751.853.372**	**10.727.813.502**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		12.751.853.372	10.727.813.502
+ Nguyên giá	222		31.430.314.118	27.419.448.576
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.678.460.746)	(16.691.635.074)
2. Tài sản cố định vô hình	227			
+ Nguyên giá	228			134.989.392
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229			(134.989.392)
II. Bất động sản đầu tư	**230**	(5.10)	**61.765.588.196**	**47.345.855.452**
+ Nguyên giá	231		90.656.718.446	72.838.402.402
+ Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.891.130.250)	(25.492.546.950)
III. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	(5.8)	**111.117.433.065**	**82.606.478.069**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		111.117.433.065	82.606.478.069
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	(5.2)	**77.661.338.000**	**43.901.338.000**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.600.000.000	3.600.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		44.061.338.000	40.301.338.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**49.000.000**	**24.181.823**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		49.000.000	24.181.823
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**619.224.563.963**	**454.001.590.465**

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**539.510.553.287**	**370.117.197.845**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**371.809.323.435**	**319.130.629.808**
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(5.12)	41.686.684.227	52.792.097.903
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(5.13)	21.149.075.048	16.036.474.294
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(5.14)	1.326.111.305	4.712.179.674
4. Phải trả người lao động	314	(5.15)	1.004.866.501	750.870.500
5. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317	(5.18)	106.889.933.472	68.870.263.184
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.17)	39.507.797.285	15.141.089.610
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(5.11)	160.454.673.352	159.670.208.664
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(209.817.755)	1.157.445.979
II. Nợ dài hạn	**330**		**167.701.229.852**	**50.986.568.037**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	(5.16)	46.450.569.812	25.118.892.020
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(5.19)	69.836.857.068	21.021.305.917
3. Phải trả dài hạn khác	337	(5.17)	1.935.470.100	1.935.470.100
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	(5.11)	49.478.332.872	2.910.900.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**79.714.010.676**	**83.884.392.620**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	(5.20.1)	**79.714.010.676**	**83.884.392.620**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.20.2)	31.125.000.000	31.125.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		31.125.000.000	31.125.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.011.875.000	20.011.875.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.207.327.914	10.634.333.365
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.369.807.762	22.113.184.255
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		17.369.807.762	22.113.184.255
LNST chưa phân phối kỳ này	421b			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**619.224.563.963**	**454.001.590.465**

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
LÊ THỊ THANH THƯ	LÊ VĂN BÌNH	LÊ ANH HOÀN

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		176.267.024.793	155.264.838.284
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	176.267.024.793	155.264.838.284
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	164.288.012.674	144.537.604.716
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.979.012.119	10.727.233.568
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	9.723.335.894	10.716.855.040
7. Chi phí tài chính	22		4.489.514.267	8.111.463.965
trong đó, chi phí lãi vay	*23*		*4.489.230.776*	*8.111.463.965*
8. Chi phí bán hàng	25	(6.4)	2.834.233.533	94.462.429
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(6.5)	11.767.954.908	9.785.449.570
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.610.645.305	3.452.712.644
11. Thu nhập khác	31	(6.6)	4.079.876.623	4.951.828.537
12. Chi phí khác	32		963.100	1.278.250
13. Lợi nhuận khác	40		4.078.913.523	4.950.550.287
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.689.558.828	8.403.262.931
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.7)	959.613.342	1.499.826.005
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.729.945.486	6.903.436.926
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(5.20.5)	1.473	1.885
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	70	(5.20.5)	1.473	1.885

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
LÊ THỊ THANH THƯ	LÊ VĂN BÌNH	LÊ ANH HOÀN

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.689.558.828	8.403.262.931
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		5.385.408.972	7.386.272.431
Các khoản dự phòng	03			(1.333.236.314)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		283.491	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.723.335.894)	(11.117.132.188)
Chi phí lãi vay	06		4.489.230.776	8.111.463.965
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**6.841.146.173**	**11.450.630.825**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(20.036.400.301)	12.183.051.325
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(63.720.010.203)	(24.174.396.096)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		119.814.411.036	47.845.223.182
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(152.254.417)	378.715.293
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.598.032.472)	(13.195.835.355)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.496.461.679)	(2.091.707.322)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.513.252.831)	(1.898.798.111)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	**20**		**34.139.145.306**	**30.496.883.741**
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		(50.340.136.582)	(13.866.688.302)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			660.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(177.654.726.000)	(23.620.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		132.498.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.760.000.000)	(18.640.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		9.723.335.894	9.545.672.500
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(89.533.526.688)**	**(45.921.015.802)**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	(7.1)	313.559.292.004	429.544.106.391
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.2)	(266.207.394.444)	(407.011.808.830)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.668.750.000)	(5.602.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**42.683.147.560**	**16.929.797.561**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**(12.711.233.822)**	**1.505.665.500**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**30.083.186.116**	**28.577.520.616**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(283.491)	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**		**17.371.668.803**	**30.083.186.116**

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
LÊ THỊ THANH THƯ	LÊ VĂN BÌNH	LÊ ANH HOÀN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Mẫu số B 09 – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Xây Dựng Sonadezi) là Doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước - Xí nghiệp Xây dựng số 1 theo Quyết định số 4756/QĐ.CT-UBT ngày 23 tháng 12 năm 1999 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600449307 (số cũ 4703000001) ngày 12 tháng 01 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 10 tháng 05 năm 2013.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 31.125.000.000 đồng.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 126 (31/12/2014: 130 nhân viên).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xử lý chất thải rắn (sinh hoạt, công nghiệp, bệnh viện), chất thải lỏng;
- Sản xuất bê tông thương phẩm, gạch lót vỉa hè, gạch block;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, thủy lợi, cấp thoát nước, giao thông;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng nền móng tòa nhà, đóng cọc;
- Thi công lắp đặt hệ thống điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, hệ thống cấp, thoát nước;
- Gia công lắp đặt cơ khí;
- Cung ứng lao động chuyên ngành;
- Tư vấn môi giới bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;

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 2015, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty liên kết:				
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	Số 3, Đường 3, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Đồng Nai	30%	30%	30%
Đơn vị trực thuộc:				
Xí nghiệp Vật Liệu Xây Dựng và Dịch Vụ - Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Đường Long Phước, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai			

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Trong năm Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục 4.2 dưới đây.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng BIDV.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua ngoại tệ.

4.2. Áp dụng các Chuẩn mực và Hướng dẫn kế toán mới

Năm 2015 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam sửa đổi theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (TT200).

TT200 yêu cầu trình bày lại thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa TT200 và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính. Do đó, Công ty đã thực hiện việc trình bày lại một số thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 để phù hợp với việc trình bày các số liệu của năm hiện hành như đã nêu tại mục 4.26.

4.3. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu 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 2015 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ"

4.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác theo nguyên tắc là: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Phải thu nội bộ là khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên với đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng.

Nợ phải thu chỉ được ghi nhận tới mức có thể thu hồi.

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.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua. Khi mua hàng tồn kho nếu được nhận kèm thêm sản phẩm, hàng hóa, thiết bị, phụ tùng thay thế (phòng ngừa trường hợp hỏng hóc) thì xác định và ghi nhận riêng sản phẩm, phụ tùng thiết bị thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi chi phí mua của hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân cuối kỳ.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

4.7. 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, chủ yếu là chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ, chi phí quảng cáo và chi phí khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.8. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. 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.

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 - 08 năm
+	Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm

4.9. Tài sản cố định vô hình

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. 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.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định vô 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 phần mềm máy vi tính là 03 năm.

4.10. Bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. 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. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
+ Quyền sử dụng đất	48 năm

4.11. 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.

lác 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.

4.12. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) 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 cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 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 7 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

4.13. 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư các pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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 và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.14. 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 người mua nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

4.15. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho Công ty từ 12 tháng trở lên ("nhân viên đủ điều kiện") tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

4.16. 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 đất.

4.17. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập quy 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 trích lập quỹ được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty

4.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày dưới đây.

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.

4.19. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

4.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

4.21. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay kể cả số trích trước và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong báo cáo tài chính.

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận đầy đủ các chi phí phát sinh trong kỳ.

4.23. Lãi trên cổ phiếu

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

4.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

4.25. 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 22%.

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.

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:

+	Xây dựng	10%
+	Các dịch vụ khác	10%

Các loại thuế khác

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

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

4.26. Số liệu so sánh

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

Bảng cân đối kế toán (Trích)

VND

	Đầu năm (Được báo cáo lại)	Đầu năm (Đã được báo cáo trước đây)
Các khoản tương đương tiền	28.643.000.000	27.440.000.000
Đầu tư ngắn hạn	-	89.973.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	88.770.000.000	-
Phải thu khách hàng	37.069.465.756	42.101.230.496
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.903.288.596)	(3.236.524.910)
Phải thu ngắn hạn khác	10.918.830.260	10.239.738.222
Tài sản ngắn hạn khác	-	679.092.038
Giá trị hao mòn lũy kế (Bất động sản đầu tư)	(25.492.546.950)	(50.611.438.970)
Chi phí phải trả dài hạn	25.118.892.020	21.661.338.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	3.600.000.000	22.240.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	40.301.338.000	21.661.338.000
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	68.870.263.184	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21.021.305.917	89.891.569.101
Phải trả ngắn hạn khác		4.419.574.370
Phải trả dài hạn khác	1.935.470.100	12.656.985.340
Vay và nợ ngắn hạn	15.141.089.610	159.670.208.664
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	159.670.208.664	-
Vay và nợ dài hạn	-	2.910.900.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.910.900.000	-
Quỹ dự phòng tài chính	-	4.183.041.343
Quỹ đầu tư phát triển	10.634.306.365	10.149.820.448

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích)

VND

	Năm trước (Được báo cáo lại)	Năm trước (Đã được báo cáo trước đây)
Thu nhập khác	4.951.828.537	5.211.601.389
Chi phí khác	1.278.250	261.051.102

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích)

VND

	Năm trước (Được báo cáo lại)	Năm trước (Đã được báo cáo trước đây)
Các khoản dự phòng	(1.333.236.314)	-
Tăng, giảm các khoản phải thu	12.183.051.325	10.879.815.011
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	47.845.223.182	37.123.707.942
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	11.189.875.240
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(1.898.798.111)	(2.397.158.111)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	(23.620.000.000)	(24.823.000.000)

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do có sự thay đổi giữa TT200 và các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo QĐ15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	335.000.264	480.729.553
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.036.668.539	959.456.563
Các khoản tương đương tiền	7.000.000.000	28.643.000.000
Cộng	**17.371.668.803**	**30.083.186.116**

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại ngân hàng với lãi suất 5%/năm.

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn và dài hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có thời hạn từ 6 tháng đến 13 tháng với lãi suất từ 4,3%/năm đến 7,6%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

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

VND

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	3.600.000.000	-	3.600.000.000	3.600.000.000	-	3.600.000.000
Cộng	**3.600.000.000**	**-**	**3.600.000.000**	**3.600.000.000**	**-**	**3.600.000.000**
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty cổ phần đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang	22.400.000.000	-	22.400.000.000	18.640.000.000	-	18.640.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	12.607.250.000	-	12.607.250.000	12.607.250.000	-	12.607.250.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	1.054.088.000	-	1.054.088.000	1.054.088.000	-	1.054.088.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Cộng	**44.061.338.000**	**-**	**44.061.338.000**	**40.301.338.000**	**-**	**40.301.338.000**

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn – Xem thêm mục 5.11.

5.3. Phải thu của khách hàng

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	21.150.625.061	2.155.195.631
Khác	24.297.159.599	34.914.270.125
Cộng	**45.447.784.660**	**37.069.465.756**
Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 8		
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	635.468.997	-
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	3.349.009.784	5.044.336.796
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	1.255.317.000	4.617.390.961
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	21.150.625.061	2.155.195.631
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.862.076	467.152.415
Cộng	**26.394.282.918**	**12.284.075.803**

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH Xuân Quý	6.123.740.667	-
Công ty TNHH XD & DV Tân Việt	7.849.116.356	269.506.175
Công ty TNHH XD Hoàng Tâm Phát	8.302.934.363	-
Khác	2.911.574.168	4.347.327.077
Cộng	**25.187.365.554**	**4.616.833.252**
Trong đó, trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan – Xem thêm mục 8		
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	7.400.000	-

5.5. Phải thu khác

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng	59.800.000	-	196.092.038	-
Ký cược, ký quỹ	33.000.000	-	483.000.000	
Lãi tiền gửi dự thu	2.530.014.649	-	2.753.419.346	-
Góp vốn QL 91	-	-	7.476.000.000	-
Thuế tạm tính 1% trên doanh thu nhận trước của KDC S4	154.372.280	-	-	-
Phải thu Cổ tức từ Công ty CP Sonadezi Châu Đức – Xem thêm mục 8	630.000.000	-	-	-
Phải thu khác	6.500.000	-	10.318.876	-
Cộng	**3.413.686.929**	**-**	**10.918.830.260**	**-**

5.6. Nợ xấu

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	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 hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	1.903.288.596	-	1.903.288.596	-

Ban Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì những khoản nợ này là của các đối tượng không tìm được trụ sở, công ty phá sản hoặc đang thi hành án.

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

VND

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Tam Lộc Phát	231.036.671	-	Trên 3 năm	231.036.671	-	Trên 3 năm
HTX DV NN và XD Long Hưng	191.203.790	-	Trên 3 năm	191.203.790	-	Trên 3 năm
Cty TNHH XD Thành Phố	244.951.524	-	Trên 3 năm	244.951.524	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	1.236.096.611	-	Trên 3 năm	1.236.096.611	-	Trên 3 năm
Cộng	**1.903.288.596**	**-**		**1.903.288.596**	**-**	

5.7. Hàng tồn kho

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	577.489.747	-	740.457.915	-
Công cụ, dụng cụ	72.838.836	-	50.931.225	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	161.104.779.471	-	97.535.073.149	-
Nâng cấp cảo tạo Quốc lộ 91	*64.786.934.502*		*6.260.158.587*	
Khu S3-S4 An Hòa	*53.059.462.029*		*17.272.496.996*	
Cầu Hóa An	*20.549.643.154*		*19.723.853.500*	
Công trình khác	*22.708.739.786*		*54.278.564.066*	
Thành phẩm	480.701.086	-	189.336.648	-
Cộng	**162.235.809.140**	**-**	**98.515.798.937**	**-**

5.8. Tài sản dở dang dài hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Công trình Khu công nghiệp Suối Tre	105.494.922.665	77.062.065.269
Công trình Trạm bê tông Châu Đức	5.622.510.400	5.544.412.800
Cộng	**111.117.433.065**	**82.606.478.069**

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	13.758.090.491	2.940.562.892	10.720.795.193	27.419.448.576
Mua trong năm	-	70.000.000	-	70.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	131.592.814	-	3.809.272.728	3.940.865.542
Số dư cuối năm	**13.889.683.305**	**3.010.562.892**	**14.530.067.921**	**31.430.314.118**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	8.930.027.582	2.517.625.749	5.243.981.743	16.691.635.074
Khấu hao trong năm	652.921.503	99.259.045	1.234.645.124	1.986.825.672
Số dư cuối năm	**9.582.949.085**	**2.616.884.794**	**6.478.626.867**	**18.678.460.746**
Giá trị còn lại:				
Tại ngày đầu năm	4.828.062.909	422.937.143	5.476.813.450	10.727.813.502
Tại ngày cuối năm	**4.306.734.220**	**393.678.098**	**8.051.441.054**	**12.751.853.372**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là 21.658.040.902 đồng - Xem thêm mục 5.11.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 13.758.288.782 đồng.

5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	10.406.285.313	-	10.406.285.313
Nhà	62.432.117.089	17.818.316.044	80.250.433.133
Cộng	**72.838.402.402**	**17.818.316.044**	**90.656.718.446**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	1.047.855.144	216.797.616	1.264.652.760
Nhà	24.444.691.806	3.181.785.684	27.626.477.490
Cộng	**25.492.546.950**	**3.398.583.300**	**28.891.130.250**
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	9.358.430.169	(216.797.616)	9.141.632.553
Nhà	37.987.425.283	14.636.530.360	52.623.955.643
Cộng	**47.345.855.452**	**14.419.732.744**	**61.765.588.196**

Toàn bộ bất động sản đầu tư đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn - Xem thêm mục 5.11.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.044.592.480 đồng.

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại giá trị vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê các tài sản này và giá thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư không có chênh lệch trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

(Xem trang tiếp theo)

5.11. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

VND

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn						
Vay ngân hàng	58.226.933.535	58.226.933.535	107.511.319.904	(167.101.459.653)	117.817.073.284	117.817.073.284
Vay dài hạn đến hạn trả	102.227.739.817	102.227.739.817	102.227.739.817	(41.853.135.380)	41.853.135.380	41.853.135.380
Cộng	**160.454.673.352**	**160.454.673.352**	**209.739.059.721**	**(208.954.595.033)**	**159.670.208.664**	**159.670.208.664**
Dài hạn						
Vay dài hạn	49.478.332.872	49.478.332.872	206.047.972.100	(159.480.539.228)	2.910.900.000	2.910.900.000

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn 6 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 6,8%/năm đến 8%/năm nhằm bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi có kỳ hạn, cổ phần các khoản đầu tư tài chính, tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty - Xem thêm mục 5.2, 5.9, 5.10.

Vay dài hạn là các khoản vay các ngân hàng có thời hạn từ 12 tháng đến 60 tháng với lãi suất từ 6,3%/năm đến 12%/năm. Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ nguồn vốn vay và tài sản của Công ty - Xem thêm mục 5.9.

5.12. Phải trả người bán

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn:				
Công ty CP ĐT Phát Triển Cường Thuận IDICO	5.612.332.892	5.612.332.892	-	-
Công ty TNHH Nghĩa Thành	4.972.770.700	4.972.770.700	6.520.944.400	6.520.944.400
Phải trả người bán khác	31.101.580.635	31.101.580.635	46.271.153.503	46.271.153.503
Cộng	**41.686.684.227**	**41.686.684.227**	**52.792.097.903**	**52.792.097.903**
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8				
Công ty CPXL Sonacons	3.541.912.790	3.541.912.790	10.011.542.271	10.011.542.271
Công ty CP DV Sonadezi	40.031.035	40.031.035	21.450.000	21.450.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	9.023.034	9.023.034	1.691.936	1.691.936
Tổng Công ty Phát Triển Khu Công nghiệp	-	-	1.186.600	1.186.600
Cộng	**3.590.966.859**	**3.590.966.859**	**10.035.870.807**	**10.035.870.807**

5.13. Người mua trả tiền trước

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	7.852.046.647	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.292.000.000	-
Khu quản lý đường bộ, đường thủy Đồng Nai	3.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công Ích huyện Củ Chi	2.686.455.000	-
Khác	3.018.573.401	16.036.474.294
Cộng	**21.149.075.048**	**16.036.474.294**
Trong đó, người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan – Xem thêm mục 8		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	7.852.046.647	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.292.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	518.405.662	
Cộng	**12.662.452.309**	**-**

5.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

VND

	Đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số được miễn trong năm	Cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp				Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	720.400.760	1.188.612.115	(1.496.461.679)	-	-	412.551.196
Thuế thu nhập cá nhân	-	160.703.914	513.000.232	(508.632.409)	-	-	165.071.737
Thuế giá trị gia tăng	1.252.935.294	-	7.754.088.956	(5.752.665.290)	-	-	748.488.372
Thuế sử dụng đất	-	3.831.075.000	-	-	(3.831.075.000)	-	-
Cộng	**1.252.935.294**	**4.712.179.674**	**9.455.701.303**	**(7.757.759.378)**	**(3.831.075.000)**	**-**	**1.326.111.305**

5.15. Phải trả người lao động

Là lương tháng 13 và lương bổ sung phải trả người lao động.

5.16. Chi phí phải trả dài hạn

Là khoản trích trước chi phí hạ tầng Khu Công nghiệp Suối tre.

(Xem trang tiếp theo)

5.17. Phải trả khác

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Ngắn hạn:		
Bảo hiểm xã hội	2.195.964	2.195.964
Phải trả bồi thường đất	4.209.736.000	4.209.736.000
Trích trước lãi vay	256.832.102	148.030.406
Cổ tức phải trả	4.010.961.840	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	119.412.000	59.612.000
Nhận đặt cọc giữ đất KCN Suối Tre	30.356.659.379	8.203.515.240
Nhận đặt cọc mua nhà Khu dân cư S4	-	2.458.000.000
Nhận đặt cọc khác	552.000.000	60.000.000
Cộng	**39.507.797.285**	**15.141.089.610**
Dài hạn:		
Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng	1.935.470.100	1.935.470.100
Cộng	**1.935.470.100**	**1.935.470.100**

5.18. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Khu dân cư S4	15.437.227.950	-
Quốc Lộ 91	58.561.299.369	-
San nền đường Đ13 – KCN Châu Đức	12.385.110.670	-
TCN An Nhơn Tây – Củ Chi	3.084.572.726	-
Cầu Hóa An	17.421.722.757	13.035.016.718
San nền đường Đ02A - KCN Châu Đức	-	11.079.729.428
Công trình Nhà xưởng số 20 - KCN Long Thành	-	11.823.210.472
Đường 768	-	21.431.441.185
Công trình khác	-	11.500.865.381
Cộng	**106.889.933.472**	**68.870.263.184**

5.19. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Là khoản doanh thu nhận trước tiền cho thuê Cụm Công nghiệp Suối Tre 1 chưa phân bổ.

5.20. Vốn chủ sở hữu

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

VND

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	31.125.000.000	20.011.875.000	13.297.346.253	22.939.565.951	87.373.787.204
Lãi trong năm trước	-	-	-	6.903.436.926	6.903.436.926
Trích lập quỹ	-	-	1.035.515.538	(2.071.031.077)	(1.035.515.539)
Chia cổ tức	-	-	-	(5.602.500.000)	(5.602.500.000)
Xóa sổ công nợ dự phòng			(3.698.528.426)		(3.698.528.426)
Giảm khác	-	-	-	(56.287.545)	(56.287.545)
Số dư đầu năm nay	31.125.000.000	20.011.875.000	10.634.333.365	22.113.184.255	83.884.392.620
Lãi trong năm nay	-	-	-	5.729.945.486	5.729.945.486
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	572.994.549	(572.994.549)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(1.145.989.097)	(1.145.989.097)
Chia cổ tức	-	-	-	(8.679.711.840)	(8.679.711.840)
Giảm khác	-	-	-	(74.626.493)	(74.626.493)
Số dư cuối năm nay	**31.125.000.000**	**20.011.875.000**	**11.207.327.914**	**17.369.807.762**	**79.714.010.676**

5.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp	11.812.000.000	11.812.000.000
Nhân viên công ty	3.101.930.000	3.101.930.000
Vốn góp của các đối tượng khác	16.211.070.000	16.211.070.000
Cộng	**31.125.000.000**	**31.125.000.000**

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, các cổ đông Công ty đã góp đủ 100% vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

5.20.3. Cổ phiếu

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	3.112.500	3.112.500
Cổ phiếu phổ thông	3.112.500	3.112.500
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	3.112.500	3.112.500
Cổ phiếu phổ thông	3.112.500	3.112.500

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

5.20.4. Cổ tức

VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã chi trả trong năm :	4.668.750.000	5.602.500.000
▪ *Cổ tức năm 2013*	-	*5.602.500.000*
▪ *Cổ tức năm 2014*	*4.668.750.000*	-

Cổ tức năm 2015 sẽ được công bố sau khi tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2015.

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.583.956.389	5.867.921.387
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	3.112.500	3.112.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) và lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.473**	**1.885**

5.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Cổ phần ĐT & XD Cotec	3.294.459.997	3.294.459.997
Công ty Cổ phần ĐT & XD số 45	1.737.304.743	1.737.304.743
Cộng	**5.031.764.740**	**5.031.764.740**

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu:		
Doanh thu hoạt động xây dựng	86.909.492.388	81.772.562.482
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	8.493.670.272	8.433.449.361
Doanh thu bán vật tư, vật liệu xây dựng	52.912.712.926	54.847.772.821
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	26.575.585.914	10.211.053.620
Doanh thu khác	1.375.563.293	-
Cộng	**176.267.024.793**	**155.264.838.284**
Trong đó, Doanh thu đối với các bên có liên quan – Xem thêm mục 8:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	49.189.053.074	35.654.887.106
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	28.036.777.412	17.027.481.165
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	2.976.611.704	12.512.313.085
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	4.497.866.415	7.769.905.476
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	121.887.200	3.636.407.878
Cộng	**84.822.195.805**	**76.600.994.710**

6.2. Giá vốn hàng bán

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	83.614.699.448	81.239.970.067
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	2.651.218.177	3.122.350.044
Giá vốn bán vật tư, vật liệu xây dựng	50.696.067.047	52.957.783.199
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	27.326.028.002	7.217.501.406
Cộng	**164.288.012.674**	**144.537.604.716**

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	7.326.755.894	9.021.133.040
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.396.580.000	1.695.722.000
Cộng	**9.723.335.894**	**10.716.855.040**

6.4. Chi phí bán hàng

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	2.820.504.197	-
Chi phí khác	13.729.336	94.462.429
Cộng	**2.834.233.533**	**94.462.429**

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	7.680.568.902	6.161.231.026
Chi phí đồ dùng văn phòng	54.772.480	87.258.709
Chi phí khấu hao	790.868.803	823.447.369
Thuế, phí và lệ phí	135.346.696	117.426.973
Chi phí dịch vụ mua ngoài	518.742.044	416.004.306
Chi phí tiền xăng	294.211.154	282.767.830
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng xe	206.461.555	360.585.055
Trợ cấp thôi việc	240.158.111	66.734.809
Chi phí khác bằng tiền	1.846.825.163	1.469.993.493
Cộng	**11.767.954.908**	**9.785.449.570**

6.6. Thu nhập khác

VND

	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập tiền sử dụng đất KDC An Hòa 2 được miễn theo thông báo số 506/TB.CTQLCKTTĐ	3.831.075.000	-
Hoàn nhập khoản dự phòng chung cư B2	-	3.446.745.658
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	400.227.148
Thu nhập khác	248.801.623	1.104.855.731
Cộng	**4.079.876.623**	**4.951.828.537**

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	959.613.342	1.499.826.005
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**959.613.342**	**1.499.826.005**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	6.689.558.828	8.403.262.931
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	68.900.000	109.850.000
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(2.396.580.000)	(1.695.722.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	4.361.878.828	6.817.390.931
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**959.613.342**	**1.499.826.005**

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: Thù lao Hội đồng quản trị không chuyên trách, chi phí không liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là cổ tức nhận được từ các khoản đầu tư vào công ty khác.

6.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	80.657.259.252	81.386.428.935
Chi phí nhân công	17.873.817.956	15.253.491.091
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.385.408.972	7.386.272.431
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.710.332.655	68.098.844.078
Chi phí khác bằng tiền	56.124.453.040	7.890.584.412
Cộng	**242.751.271.875**	**180.015.620.947**

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

7.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

VND

	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	313.559.292.004	429.544.106.391
Cộng	**313.559.292.004**	**429.544.106.391**

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

VND

	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	266.207.394.444	407.011.808.830
Cộng	**266.207.394.444**	**407.011.808.830**

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty đã có giao dịch trọng yếu với các đơn vị và cá nhân dưới đây được xác định là các bên liên quan theo định nghĩa của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26:

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Tổng Công ty Phát Triển Khu Công nghiệp	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2. Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty cùng Tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
8. Ông Lê Anh Hoàn	Tổng Giám đốc

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

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng – Xem thêm mục 5.3	26.394.282.918	12.284.075.803
Phải thu khác – Xem them mục 5.5	630.000.000	-
Trả trước cho người bán – Xem thêm mục 5.4	7.400.000	-
Phải trả - Xem thêm mục 5.12	3.590.966.859	10.035.870.807
Người mua trả tiền trước - Xem thêm mục 5.13	12.662.452.309	-

- Bản chất các giao dịch quan trọng và giá trị giao dịch với các bên có liên quan trong năm như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Bán hàng - Xem thêm mục 6.1	84.822.195.805	76.600.994.710
Nhận cung cấp dịch vụ	11.519.582.953	6.869.531.532
Công ty liên kết	*11.328.857.353*	*5.719.879.705*
Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	-	*306.787.285*
Công ty cùng tập đoàn	*190.725.600*	*842.864.542*

- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	152.000.000	153.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.621.321.777	1.438.944.426
Cộng	**1.773.321.777**	**1.591.944.426**

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

10. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 29 tháng 03 năm 2016.

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
LÊ THỊ THANH THƯ	LÊ VĂN BÌNH	LÊ ANH HOÀN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH