

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI AN BÌNH**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	3
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 40



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng 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 Trần Hòa Hiệp	Chủ tịch
Ông Lê Anh Hoàn	Phó Chủ tịch
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên
Bà Vũ Thị Thu Hòa	Thành viên
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:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 27/04/2017)
Bà Phạm Thị Linh	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 27/04/2017)
Ông Nguyễn Thành Thông	Thành viên
Bà Tiểu Thị Cẩm Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/04/2017)
Bà Phan Thùy Đoàn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/04/2017)

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 Lê Anh Hoàn	Tổng Giám đốc
Ông Cao Minh Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/06/2017)
Ông Trần Hồ Dũng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09/03/2017)
Ông Nguyễn Minh Huy	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/04/2017)

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 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 AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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, 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 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



LÊ ANH HOÀN
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2018 *anh*

Số: 18.261/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI 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 15 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 40, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)***Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ***

Đến ngày 31/12/2017, phần công việc đã hoàn thành trong năm của các dự án xây dựng theo biên bản nghiệm thu từng đợt đã được quyết toán với chủ đầu tư có giá trị là 81,11 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 năm 2017. 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 Việt Nam 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 các công trình này và do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đối với kết quả kinh doanh của năm 2017.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của 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 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**LỤC THỊ VÂN**
Phó Tổng Giám đốcGiấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2018-026-1**HUYNH THỊ NGỌC TRINH**
Kiểm toán viênGiấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2124-2018-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2018

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		497.268.216.007	390.244.869.504
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(4.1)	9.596.166.605	8.759.469.664
1. Tiền	111		9.596.166.605	8.759.469.664
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		258.000.000.000	158.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	(4.2)	258.000.000.000	158.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		58.537.401.767	51.616.124.624
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(4.3)	26.498.793.860	38.289.659.009
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(4.4)	25.200.018.507	11.083.185.515
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(4.5)	12.221.713.775	4.546.674.851
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(4.6)	(5.383.124.375)	(2.303.394.751)
IV. Hàng tồn kho	140		166.990.715.384	171.715.179.334
1. Hàng tồn kho	141	(4.7)	166.990.715.384	171.715.179.334
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.143.932.251	154.095.882
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		62.665.194	154.095.882
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(4.13)	2.518.028.644	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(4.13)	1.563.238.413	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		374.758.111.154	305.527.351.627
I. Tài sản cố định	220		25.423.046.555	15.754.135.180
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(4.8)	25.423.046.555	15.754.135.180
Nguyên giá	222		47.419.407.657	36.447.405.026
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.996.361.102)	(20.693.269.846)
II. Bất động sản đầu tư	230	(4.9)	54.305.952.172	57.813.886.973
1. Nguyên giá	231		90.656.718.446	90.656.718.446
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(36.350.766.274)	(32.842.831.473)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		192.687.843.611	153.895.773.117
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	(4.10)	192.687.843.611	153.895.773.117
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	(4.2)	101.661.338.000	77.661.338.000
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		58.061.338.000	44.061.338.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		40.000.000.000	30.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		679.930.816	402.218.357
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		679.930.816	402.218.357
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		872.026.327.161	695.772.221.131

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		781.989.764.874	611.074.848.193
I. Nợ ngắn hạn	310		458.203.109.960	350.967.863.285
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(4.11)	29.891.961.258	35.865.515.788
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(4.12)	17.648.151.548	12.726.654.190
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(4.13)	771.411.576	7.846.987.670
4. Phải trả người lao động	314			1.421.515.582
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(4.14)	40.305.076.963	37.018.004.190
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	(4.16)	143.408.106.213	138.303.972.633
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(4.18)	219.627.125.936	117.090.750.079
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	(4.17)	4.500.000.000	
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.051.276.466	694.463.153
II. Nợ dài hạn	330		323.786.654.914	260.106.984.908
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	(4.15)	93.973.374.487	75.756.465.035
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(4.14)	143.328.633.703	100.140.388.140
3. Phải trả dài hạn khác	337	(4.16)	1.813.356.120	1.935.470.100
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	(4.18)	84.671.290.604	82.274.661.633
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		90.036.562.287	84.697.372.938
I. Vốn chủ sở hữu	410	(4.19.1)	90.036.562.287	84.697.372.938
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(4.19.2)	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		13.141.002.589	11.851.103.920
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		25.758.684.698	21.709.394.018
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		16.729.394.018	21.709.394.018
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.029.290.680	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		872.026.327.161	695.772.221.131



LÊ ANH HOÀN
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2018

LÊ VĂN BÌNH
Kế toán trưởng

LÊ THỊ THANH THƯ
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		265.959.539.630	185.997.939.599
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(5.1)	265.959.539.630	185.997.939.599
4. Giá vốn hàng bán	11	(5.2)	237.858.245.603	167.442.063.171
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		28.101.294.027	18.555.876.428
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(5.3)	19.277.413.918	10.801.306.559
7. Chi phí tài chính	22		2.313.195.442	3.868.144.186
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		2.313.195.442	3.868.144.186
8. Chi phí bán hàng	25	(5.4)	112.311.667	3.888.002.778
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(5.5)	29.545.426.493	13.398.412.504
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.407.774.343	8.202.623.519
11. Thu nhập khác	31		363.383.752	759.562.263
12. Chi phí khác	32		45.044.002	22.826
13. Lợi nhuận khác	40		318.339.750	759.539.437
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.726.114.093	8.962.162.956
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(5.7)	2.827.127.406	1.378.413.791
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.898.986.687	7.583.749.165
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(4.20)	3.315	1.949
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	(4.20)	3.315	1.949



LÊ ANH HOÀN
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2018

LÊ VĂN BÌNH
Kế toán trưởng

LÊ THỊ THANH THƯ
Người lập

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		15.726.114.093	8.962.162.956
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.724.702.186	5.966.510.323
Các khoản dự phòng	03		7.579.729.624	400.106.155
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(19.360.887.226)	(10.801.306.559)
Chi phí lãi vay	06		2.313.195.442	3.868.144.186
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		12.982.854.119	8.395.617.061
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.608.537.712)	21.023.836.451
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.161.038.836	(9.479.370.194)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		74.165.157.635	70.315.348.663
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(186.281.771)	(307.715.399)
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.210.823.386)	(3.750.831.571)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.13)	(5.056.272.183)	(1.125.058.623)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.222.984.025)	(727.067.835)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		75.024.151.513	84.344.758.553
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		(63.155.337.146)	(33.050.817.116)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		343.140.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(225.000.000.000)	(145.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		115.000.000.000	90.926.726.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(14.000.000.000)	
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.695.677.806	9.690.787.876
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(174.116.519.340)	(77.433.303.240)

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 03 - DN**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	(6.1)	367.629.035.693	224.232.889.048
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(6.2)	(262.696.030.865)	(234.800.483.560)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.003.940.060)	(4.956.059.940)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		99.929.064.768	(15.523.654.452)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		836.696.941	(8.612.199.139)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		8.759.469.664	17.371.668.803
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	(4.1)	9.596.166.605	8.759.469.664



LÊ ANH HOÀN
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2018

LÊ VĂN BÌNH
Kế toán trưởng

LÊ THỊ THANH THƯ
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi 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 17 tháng 08 năm 2017.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 31.125.000.000 đồng, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp	11.812.500.000	37,95%	11.812.500.000	37,95%
Nhân viên công ty	3.101.930.000	9,97%	3.101.930.000	9,97%
Các cổ đông khác	16.210.570.000	52,08%	16.211.570.000	52,08%
Cộng	31.125.000.000	100,00%	31.125.000.000	100,00%

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 2017 là 137 (31/12/2016: 131 nhân viên).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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 lát 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 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 Lấp Sonacons	Số 3, Đường 3, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Đồng Nai	30%	30%	30%

Đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2017 gồm:

Tên	Địa chỉ
Xí nghiệp Vật Liệu Xây Dựng và Dịch Vụ	Đường Long Phước, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**3.1. Ngoại tệ**

- 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/bán ngoại tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 7/12/2009 (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 7/12/2009 (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, phải thu nội bộ và phải thu khác được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

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.

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.

Phương pháp khấu hao

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

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

	Năm 2017
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 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.

Thời gian khấu hao ước tính cho phần mềm máy vi tính là 03 năm.

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản 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:

	<u>Năm 2017</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Quyền sử dụng đất	48 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (trong giai đoạn xây dựng phải kế toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình.)

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính hợp nhất

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản cố định,... 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.

3.13. 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 cách 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, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

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

3.14. Chi phí 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

3.15. 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 như chi phí hạ tầng,... 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.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của Khu công nghiệp Suối Tre được ghi nhận căn cứ tỷ lệ doanh thu thực hiện hàng năm và tổng chi phí đầu tư ước tính.

Trong năm 2017, Công ty đã thay đổi suất đầu tư hạ tầng từ 382.277 đồng/m² xuống còn 354.872 đồng/m² do thay đổi giá trị đền bù và chi phí xây dựng theo thực tế phát sinh.

3.16. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

3.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp Cụm Công nghiệp Suối Tre 1.

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.

3.18. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cho từng năm.

Phân phối lợi nhuận

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

3.19. 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 cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 3.9.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

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

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 chia được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.20. 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 thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh

3.21. 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; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp 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.

3.22. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu là chi phí đi vay.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu là chi phí hoa hồng môi giới.

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 đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho bộ phận quản lý doanh nghiệp; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí tiền xăng, trợ cấp thôi việc, chi phí du lịch,...).

3.24. 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.

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 hàng hóa, dịch vụ khác | 10% |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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.

3.25. 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.

3.26. 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.

3.27. 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.

3.28. 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.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. 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	1.930.142.964	400.097.369
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.666.023.641	8.359.372.295
Cộng	<u>9.596.166.605</u>	<u>8.759.469.664</u>

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017		ĐT: Ngàn đồng Tại ngày 01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có thời hạn còn lại từ 1 tháng đến 12 tháng	258.000.000	258.000.000	158.000.000	158.000.000
Cộng	<u>258.000.000</u>	<u>258.000.000</u>	<u>158.000.000</u>	<u>158.000.000</u>
Dài hạn:				
Tiền gửi có thời hạn còn lại trên 12 tháng	40.000.000	40.000.000	30.000.000	30.000.000
Cộng	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>

Các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 13 tháng với lãi suất từ 5,44%/năm đến 7,2%/năm và được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2017			Tại ngày 01/01/2017		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	3.600.000.000		-	3.600.000.000		-
Cộng	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		-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	14.000.000.000		-	-		-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	12.607.250.000		-	12.607.250.000		-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	7.000.000.000		-	7.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Lợng Khánh	1.054.088.000		-	1.054.088.000		-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.000.000.000	1.520.000.000	-	1.000.000.000		-
Cộng	58.061.338.000		-	44.061.338.000		-

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 4.18.

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 bởi vì 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Hoàng Huy Hoàng	1.998.074.961	587.700.316
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Minh Trần	1.207.951.500	437.660.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	991.869.275	5.551.694.974
Các khách hàng khác	17.677.666.687	21.919.999.694
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	4.623.231.437	9.792.604.025
Cộng	26.498.793.860	38.289.659.009

4.4. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Xuân Quý	6.071.470.695	443.520.000
Công ty TNHH Xây dựng và dịch vụ Tân Việt	4.621.175.283	1.530.702.035
Công ty TNHH XD Phúc Tiến	3.559.753.743	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ Thuật Xây dựng Khánh Hà	1.590.964.233	5.177.454.172
Trả trước cho đối tượng khác	9.057.336.917	3.893.636.308
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	299.317.636	37.873.000
Cộng	25.200.018.507	11.083.185.515

4.5. 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
Dự thu lãi tiền gửi	10.460.269.444	-	3.946.533.332	-
Phải thu người lao động	1.078.180.000	-	22.000.000	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	450.000.000	-	324.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	33.000.000	-	3.000.000	-
Thuế tạm tính 1% trên doanh thu nhận trước của Khu dân cư S4	-	-	154.372.280	-
Phải thu khác	200.264.331	-	96.769.239	-
Cộng	12.221.713.775	-	4.546.674.851	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. 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 hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	8.080.303.018	2.697.178.643	3.727.507.364	1.424.112.613

Ban Tổng 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, trả trước người bán quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND			Tại ngày 01/01/2017 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Trung Tâm Nước sạch & VSMT NT Kiên Giang	1.334.450.052	18.315.354	Trên 3 năm	-	-	-
Công ty TNHH Tam Lộc Phát	231.036.671	-	Trên 3 năm	231.036.671	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH XD Thành Phố	244.951.524	-	Trên 3 năm	244.951.524	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons	86.655.515	-	6-12 tháng	281.906.276	197.334.393	6-12 tháng
Các đối tượng khác	6.183.209.256	2.678.863.289	Trên 6 tháng	2.969.612.893	1.226.778.220	Trên 6 tháng
Cộng	8.080.303.018	2.697.178.643		3.727.507.364	1.424.112.613	

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.118.262.221	-	622.583.067	-
Công cụ, dụng cụ	50.862.534	-	52.309.310	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	165.821.590.629	-	170.923.170.534	-
Nhà liên kế S3	28.918.384.496	-	5.444.769.806	-
Khu dân cư S3-S4 An Hòa	25.095.712.293	-	45.066.489.093	-
Công trình xây dựng hệ thống giao thông đường 12, Quận 2 - Caric	17.139.945.837	-	60.509.878	-
Nâng cấp cải tạo Quốc lộ 91	-	-	63.453.554.349	-
Công trình khác	94.667.548.003	-	56.897.847.408	-
Thành phẩm	-	-	117.116.423	-
Cộng	166.990.715.384	-	171.715.179.334	-

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	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2017	13.889.683.305	3.010.562.892	19.547.158.829	36.447.405.026
Mua trong năm	-	777.272.727	12.368.072.725	13.145.345.452
Thanh lý, nhượng bán	-	(884.533.332)	(1.288.809.489)	(2.173.342.821)
Tại ngày 31/12/2017	<u>13.889.683.305</u>	<u>2.903.302.287</u>	<u>30.626.422.065</u>	<u>47.419.407.657</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2017	10.254.392.113	2.686.596.838	7.752.280.895	20.693.269.846
Khấu hao trong năm	664.621.980	79.882.609	2.472.262.796	3.216.767.385
Thanh lý, nhượng bán	-	(624.866.640)	(1.288.809.489)	(1.913.676.129)
Tại ngày 31/12/2017	<u>10.919.014.093</u>	<u>2.141.612.807</u>	<u>8.935.734.202</u>	<u>21.996.361.102</u>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2017	3.635.291.192	323.966.054	11.794.877.934	15.754.135.180
Tại ngày 31/12/2017	<u>2.970.669.212</u>	<u>761.689.480</u>	<u>21.690.687.863</u>	<u>25.423.046.555</u>

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 41.576.052.895 đồng - Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 13.032.023.556 đồng.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2017 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	10.406.285.313	-	10.406.285.313
Cơ sở hạ tầng	80.250.433.133	-	80.250.433.133
Cộng	90.656.718.446	-	90.656.718.446
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	1.481.450.376	216.797.616	1.698.247.992
Cơ sở hạ tầng	31.361.381.097	3.291.137.185	34.652.518.282
Cộng	32.842.831.473	3.507.934.801	36.350.766.274
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.924.834.937		8.708.037.321
Cơ sở hạ tầng	48.889.052.036		45.597.914.851
Cộng	57.813.886.973		54.305.952.172

Toàn bộ bất động sản đầu tư đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn - Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 15.608.505.718 đồng.

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 các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.10. Tài sản dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:		
Công trình Khu công nghiệp Suối Tre	181.632.703.902	141.517.754.211
Công trình Trạm bê tông Châu Đức	5.778.705.600	5.700.608.000
Công trình Trạm bê tông Long Thành	5.276.434.109	1.660.319.998
Xe trộn - Xí nghiệp bê tông	-	5.017.090.908
Cộng	192.687.843.611	153.895.773.117

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán**

	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
Ngắn hạn				
Phải trả cho người bán				
Công ty TNHH XD & DV Tân Việt	5.248.464.628	5.248.464.628	1.345.725.458	1.345.725.458
Công ty TNHH XD Hoàng Tâm Phát	5.098.430.247	5.098.430.247	2.614.538.929	2.614.538.929
Công ty TNHH Nghĩa Thành	364.875.000	364.875.000	7.564.962.200	7.564.962.200
DNTN Hiếu Phụng	2.673.434.369	2.673.434.369	2.637.113.898	2.637.113.898
Phải trả người bán khác	11.454.564.703	11.454.564.703	14.512.527.346	14.512.527.346
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	5.052.192.311	5.052.192.311	7.190.647.957	7.190.647.957
Cộng	29.891.961.258	29.891.961.258	35.865.515.788	35.865.515.788

4.12. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
	Ngắn hạn:	
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Vận Tải Vĩnh Đức	8.407.492.939	890.683.945
Khu quản lý đường bộ, đường thủy Đồng Nai	3.680.226.000	-
Công ty Cổ phần Caric	3.326.597.004	5.394.951.000
Các khách hàng khác	2.231.235.605	972.518.370
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	2.600.000	5.468.500.875
Cộng	17.648.151.548	12.726.654.190

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2017 VND		Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Tại ngày 31/12/2017 VND		
	Tại ngày 01/01/2017 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2017 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	-	-	21.260.529.215	(18.742.500.571)	2.518.028.644	-
Thuế giá trị gia tăng	-	7.056.549.302	27.687.272.396	(16.001.321.127)	(18.742.500.571)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	665.906.364	2.827.127.406	(5.056.272.183)	-	1.563.238.413	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	124.532.004	1.193.858.227	(546.978.655)	-	-	771.411.576
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-	-
Cộng	-	7.846.987.670	31.712.258.029	(21.608.571.965)	(18.742.500.571)	1.563.238.413	771.411.576

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Doanh thu chưa thực hiện

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

4.15. Chi phí phải trả dài hạn

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

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Giá trị công trình đã xuất hoá đơn:	91.403.980.884	103.656.557.467
<i>Công trình Quốc lộ 91</i>	-	58.561.299.369
<i>Công trình xây dựng hệ thống giao thông đường 12, Quận 2 - Caric</i>	17.502.400.154	-
<i>Công trình đường Giang Điền</i>	15.333.776.543	-
<i>Thi công mặt đường Đ.15+Đ.17 (HĐ 09)</i>	13.531.135.725	7.875.699.485
<i>Hệ thống cấp nước ĐT 766 huyện Xuân Lộc</i>	10.401.071.822	-
<i>Công trình nhà xưởng 45 - Long Thành</i>	10.292.585.234	-
<i>Phải trả các công trình xây dựng khác</i>	24.343.011.406	37.219.558.613
Khách hàng trả trước tiền mua nhà Khu dân cư S4	4.998.209.754	24.481.877.978
<i>Cơ sở hạ tầng trên đất</i>	4.217.902.461	20.631.220.195
<i>Tiền sử dụng đất</i>	780.307.293	3.850.657.783
Tiền đặt cọc mua nhà Khu dân cư S3	38.218.250.000	-
Phải trả tiền bồi thường đất	4.209.736.000	4.209.736.000
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 - Xem thêm mục 8	2.753.666.278	-
Nhận đặt cọc khác	707.484.500	552.000.000
Trích trước lãi vay	476.516.773	374.144.717
Bảo hiểm xã hội	2.195.964	2.195.964
Nhận đặt cọc giữ đất KCN Suối Tre	-	4.864.662.336
Cổ tức phải trả	-	23.940.060
Các khoản phải trả, phải nộp khác	638.066.060	138.858.111
Cộng	143.408.106.213	138.303.972.633
Dài hạn:		
Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng	1.813.356.120	1.935.470.100
Cộng	1.813.356.120	1.935.470.100

4.17. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Là khoản dự phòng quỹ tiền lương năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2017		Trong năm		Tại ngày 31/12/2017	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng	60.012.690.079	60.012.690.079	292.535.556.273	175.283.247.416	177.264.998.936	177.264.998.936
Vay dài hạn đến hạn trả	57.078.060.000	57.078.060.000	42.362.127.000	57.078.060.000	42.362.127.000	42.362.127.000
Cộng	117.090.750.079	117.090.750.079	334.897.683.273	232.361.307.416	219.627.125.936	219.627.125.936
Dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng	82.274.661.633	82.274.661.633	75.093.479.420	72.696.850.449	84.671.290.604	84.671.290.604
Cộng	82.274.661.633	82.274.661.633	75.093.479.420	72.696.850.449	84.671.290.604	84.671.290.604
Tổng cộng	199.365.411.712	199.365.411.712	409.991.162.693	305.058.157.865	304.298.416.540	304.298.416.540

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn 2 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 7,2%/năm đến 9,2%/năm nhằm bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn và cổ phần các khoản đầu tư tài chính - Xem thêm mục 4.2.
- Tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty - Xem thêm mục 4.8, 4.9.

Vay dài hạn là các khoản vay các ngân hàng có thời hạn từ 12 tháng đến 62 tháng với lãi suất từ 8,4%/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 4.8.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND	
Tại ngày 01/01/2016	31.125.000.000	20.011.875.000	11.207.327.914	17.369.807.762	79.714.010.676
Lãi trong năm trước	-	-	-	7.583.749.165	7.583.749.165
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	758.294.916	(758.294.916)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.631.348.743)	(1.631.348.743)
Bổ sung chia cổ tức năm 2015 đợt 2	-	-	-	(969.038.160)	(969.038.160)
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	(114.518.910)	114.518.910	-
Tại ngày 01/01/2017	31.125.000.000	20.011.875.000	11.851.103.920	21.709.394.018	84.697.372.938
Lãi trong năm nay	-	-	-	12.898.986.687	12.898.986.687
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	1.289.898.669	(1.289.898.669)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.579.797.338)	(2.579.797.338)
Chia cổ tức năm 2016	-	-	-	(4.980.000.000)	(4.980.000.000)
Tại ngày 31/12/2017	31.125.000.000	20.011.875.000	13.141.002.589	25.758.684.698	90.036.562.287

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Nhân viên công ty	11.812.500.000	11.812.500.000
Vốn góp của các đối tượng khác	3.101.930.000	3.101.930.000
	16.210.570.000	16.210.570.000
Cộng	<u>31.125.000.000</u>	<u>31.125.000.000</u>

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, các cổ đông Công ty đã góp đủ 100% vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

4.19.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	3.112.500	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	3.112.500	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.112.500	3.112.500

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

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.898.986.687	7.583.749.165
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.579.797.338)	(1.516.829.833)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.319.189.349	6.066.919.332
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	3.112.500	3.112.500
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>3.315</u>	<u>1.949</u>

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Ngoại tệ các loại:		
USD	101,68	112,68
Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cotec	3.294.459.997	3.294.459.997
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	1.737.304.743	1.737.304.743
Cộng	<u>5.031.764.740</u>	<u>5.031.764.740</u>

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:		
Doanh thu hoạt động xây dựng	93.246.445.973	62.235.030.459
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	9.666.352.746	9.741.533.263
Doanh thu bán vật tư, vật liệu xây dựng	87.413.456.821	57.985.672.550
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	42.121.823.792	38.460.365.920
Doanh thu bán nhà	31.696.242.359	16.263.815.511
Doanh thu khác	1.815.217.939	1.311.521.896
Cộng	<u>265.959.539.630</u>	<u>185.997.939.599</u>
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan – Xem thêm mục 8	44.456.867.092	64.585.388.602

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	97.509.665.886	59.828.828.920
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	3.405.655.512	3.022.346.340
Giá vốn bán vật tư, vật liệu xây dựng	84.101.901.522	56.534.946.363
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	26.422.972.642	35.912.155.553
Giá vốn bán nhà	26.418.050.041	12.143.785.995
Cộng	<u>237.858.245.603</u>	<u>167.442.063.171</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi	17.343.088.918	8.548.552.559
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.934.325.000	2.252.754.000
Cộng	<u>19.277.413.918</u>	<u>10.801.306.559</u>

5.4. Chi phí bán hàng

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí hoa hồng môi giới	112.311.667	3.888.002.778
Cộng	<u>112.311.667</u>	<u>3.888.002.778</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.221.809.149	8.449.366.025
Chi phí đồ dùng văn phòng	54.790.227	53.305.682
Chi phí khấu hao	733.856.398	727.436.220
Thuế, phí và lệ phí	196.293.843	123.079.180
Chi phí dự phòng	7.579.729.624	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	507.775.432	810.887.018
Chi phí bằng tiền khác	9.251.171.820	3.234.338.379
<i>Chi phí tham quan du lịch</i>	1.552.686.759	771.037.995
<i>Chi phí thuê xe</i>	576.000.000	-
<i>Chi phí tiền xăng</i>	248.133.720	222.369.844
<i>Chi phí khác</i>	6.874.351.341	2.240.930.540
Cộng	29.545.426.493	13.398.412.504

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	101.908.140.073	60.820.584.522
Chi phí nhân công	23.779.892.265	19.637.063.388
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.724.702.186	5.966.510.323
Chi phí dự phòng	7.579.729.624	400.106.155
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.804.429.820	63.189.048.343
Chi phí khác bằng tiền	56.500.393.467	44.225.161.122
Cộng	262.297.287.435	194.238.473.853

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.827.127.406	1.378.413.791
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.827.127.406	1.378.413.791

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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	15.726.114.093	8.962.162.956
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	343.847.936	182.660.000
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.934.325.000)	(2.252.754.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	14.135.637.029	6.892.068.956
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.827.127.406	1.378.413.791

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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	367.629.035.693	224.232.889.048

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(262.696.030.865)	(234.800.483.560)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Lĩnh vực xây dựng và bán vật liệu xây dựng;
- Các lĩnh vực khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu										
Từ khách hàng bên ngoài	42.122	38.460	179.598	119.974	31.696	16.264	11.482	11.053	264.898	185.752
Giữa các bộ phận	-	-	1.062	246	-	-	-	-	1.062	246
Cộng	42.122	38.460	180.660	120.221	31.696	16.264	11.482	11.053	265.960	185.752
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	15.699	2.548	(952)	3.857	5.278	4.120	4.031	8.031	28.101	18.556
Giá vốn	26.423	35.912	181.612	116.364	26.418	12.144	7.450	3.022	237.858	167.442
Chi phí phân bổ bộ phận	13.389	3.888	3.694	2.901	5.124	3.914	7.450	6.583	29.658	17.286
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh									(1.556)	1.269
Thu nhập tài chính									19.277	10.801
Chi phí tài chính									(2.313)	(3.868)
Thu nhập khác									363	760
Chi phí khác									(45)	-
Lợi nhuận trước thuế									15.726	8.962
Thuế thu nhập doanh nghiệp									(2.827)	(1.378)
Lợi nhuận sau thuế									12.899	7.584

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Các thông tin khác**

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản không phân bổ									872.026	695.772
Tổng tài sản									872.026	695.772
Nợ phải trả không phân bổ									781.990	611.075
Tổng nợ phải trả									781.990	611.075
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	63.155	33.051	-	-	-	-	63.155	33.051
Chi phí khấu hao	1.065	1.234	4.568	3.856	801	522	290	355	6.725	5.967

Công ty có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, 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.

(Xem tiếp trang sau)

11/01/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Cổ đồng có ảnh hưởng đáng kể |
| 2. Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons | Công ty liên kết |
| 3. Các công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty cùng Tập đoàn |
| 4. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc | 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:

	<u>Tại ngày 31/12/2017 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2017 VND</u>
Phải thu:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	1.194.143.000
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	4.011.617.783	4.886.238.540
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	566.092.000	741.981.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	41.659.578	1.663.379.407
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.862.076	3.862.076
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	-	1.303.000.002
Cộng - Xem thêm mục 4.3	<u>4.623.231.437</u>	<u>9.792.604.025</u>
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	261.444.636	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	37.873.000	37.873.000
Cộng - Xem thêm mục 4.4	<u>299.317.636</u>	<u>37.873.000</u>
Phải trả:		
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	4.734.091.725	6.885.441.239
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	276.075.071	247.948.632
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	638.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	41.387.515	57.258.086
Cộng - Xem thêm mục 4.11	<u>5.052.192.311</u>	<u>7.190.647.957</u>
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.600.000	3.380.212.744
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	2.088.288.131
Cộng - Xem thêm mục 4.12	<u>2.600.000</u>	<u>5.468.500.875</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả khác		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	2.753.666.278	-
Cộng - Xem thêm mục 4.16	<u>2.753.666.278</u>	<u>-</u>

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Bán hàng		
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	538.007.490	21.711.680.493
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	10.401.071.822	23.697.502.951
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	7.371.620.930	5.464.897.295
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	10.313.047.061	10.045.455
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	15.833.119.789	12.860.503.317
Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai	-	840.759.091
Cộng - Xem thêm mục 5.1	<u>44.456.867.092</u>	<u>64.585.388.602</u>

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thù lao và thu nhập Hội đồng quản trị	649.469.647	479.062.072
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	1.844.528.071	1.578.753.482
Cổ tức được chia	159.185.600	159.185.600
Cộng	<u>2.653.183.318</u>	<u>2.217.001.154</u>

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT


	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	546.357.071	313.306.023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

10. 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.





LÊ ANH HOÀN
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2018



LÊ VĂN BÌNH
Kế toán trưởng



LÊ THỊ THANH THƯ
Người lập