

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI GIANG ĐIỀN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố 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	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017	08
Thuyết minh báo cáo tài chính	09 - 37

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 07 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017.

THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Thế Phòng	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Hà Điệp	Thành viên
Ông Đặng Văn Chất	Thành viên
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban
Ông Nguyễn Dương Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Quý	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Hà Điệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Chất	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng kỳ 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 kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

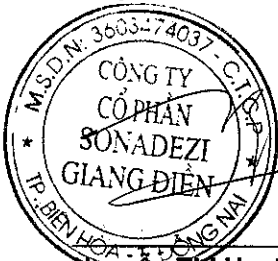
KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 07 năm 2017 đến 31 tháng 12 năm 2017, 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



Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2018

Số: 18.221/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 GIANG ĐIỀN

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 Giang Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 37, 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 giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 07 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 07 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.



Lục Thị Vân**Phó Tổng Giám đốc**Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0172-2018-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2018


Huỳnh Thị Ngọc Trinh**Kiểm toán viên**Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2124-2018-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/07/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		525.256.790.727	
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(4.1)	129.224.853.684	
1. Tiền	111		9.224.853.684	
2. Các khoản tương đương tiền	112		120.000.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	(4.2)	10.220.000.000	
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10.220.000.000	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		362.834.159.294	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(4.3)	14.169.043.800	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(4.4)	347.144.565.181	
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(4.5)	2.420.550.313	
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(4.5)	(900.000.000)	
IV. Hàng tồn kho	140	(4.6)	9.977.863.103	
1. Hàng tồn kho	141		9.977.863.103	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.999.914.646	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(4.11)	345.801.345	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(4.14)	5.149.412.550	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(4.14)	7.504.700.751	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.276.755.998.391	
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.810.516.672	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(4.3)	1.950.700.000	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	(4.4)	2.859.816.672	
II. Tài sản cố định	220		71.086.709.790	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(4.7)	63.022.919.864	
Nguyên giá	222		92.224.016.037	
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.201.096.173)	
2. Tài sản cố định vô hình	227	(4.8)	8.063.789.926	
Nguyên giá	228		9.189.505.000	
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.125.715.074)	
III. Bất động sản đầu tư	230	(4.9)	935.075.154.645	
1. Nguyên giá	231		1.190.859.200.828	
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(255.784.046.183)	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		111.268.009.985	
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	(4.10)	111.268.009.985	
V. Tài sản dài hạn khác	260		154.515.607.299	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(4.11)	154.515.607.299	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.802.012.789.118	

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

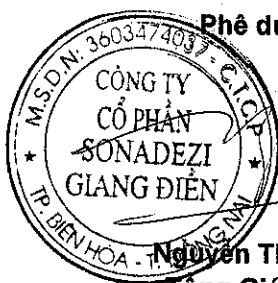
Mẫu số B 01 - DN

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 01/07/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.275.619.253.480	
I. Nợ ngắn hạn	310		165.731.790.909	
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(4.12)	34.852.350.101	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(4.13)	8.866.008.451	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(4.14)	108.399.536	
4. Phải trả người lao động	314	(4.15)	3.987.346.448	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(4.16)	38.279.267.910	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(4.17)	14.994.480.236	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	(4.18)	23.074.092.238	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(4.19)	40.000.000.000	
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(4.20)	1.569.845.989	
II. Nợ dài hạn	330		1.109.887.462.571	
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(4.17)	1.086.653.805.908	
2. Phải trả dài hạn khác	337	(4.18)	23.233.656.663	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		526.393.535.638	
I. Vốn chủ sở hữu	410	(4.21)	526.393.535.638	
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.817.538.163	
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.575.997.475	
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.575.997.475	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.802.012.789.118	



Phê duyệt

Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2018

Người lập

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

Mẫu số B 02 - DN

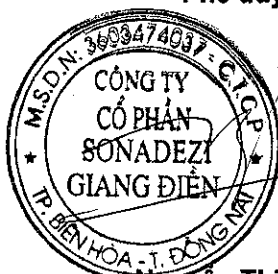
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		105.623.177.608
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(5.1)	105.623.177.608
4. Giá vốn hàng bán	11	(5.2)	57.045.274.694
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		48.577.902.914
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(5.3)	5.439.406.770
7. Chi phí tài chính	22		318.180.344
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		318.172.644
8. Chi phí bán hàng	25	(5.4)	2.841.167.117
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(5.5)	15.691.933.424
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.166.028.799
11. Thu nhập khác	31		125.750.737
12. Chi phí khác	32		2.397.298
13. Lợi nhuận khác	40		123.353.439
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.289.382.238
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(5.7)	7.114.000.611
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		28.175.381.627
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(4.21.5)	528
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	(4.21.5)	528

Phê duyệt



Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2018

Người lập

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01		35.289.382.238
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	(5.6)	39.500.273.739
Các khoản dự phòng	03	(5.6)	900.000.000
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		7.700
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.439.406.770)
Chi phí lãi vay	06		318.172.644
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		70.568.429.551
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(351.183.873.537)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.266.813.352)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		216.281.909.828
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.752.018.029
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14.635.530.850)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(212.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(78.695.860.331)
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		(55.476.437.047)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(10.220.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.692.499.826
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(61.003.937.221)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		228.924.658.936
2. Tiền thu từ đi vay	33		40.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		268.924.658.936
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		129.224.861.384
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(7.700)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	(4.1)	129.224.853.684

Phê duyệt



Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2018

Người lập

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

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 Giang Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp. Ngày 01 tháng 07 năm 2017, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Cổ phần Sonadezi Giang Điền theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3603474037 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh là 500 tỷ đồng, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2017	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	255.000.000.000	51,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	150.000.000.000	30,00%
Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	14.815.000.000	2,96%
Cổ đông khác	80.185.000.000	16,04%
Cộng	500.000.000.000	100%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, 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 88 người.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

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;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Phá dỡ;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, không hoạt động tại trụ sở);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Tái chế phế liệu;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Cơ sở lưu trú khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("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. 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, riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

2.3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 07 năm 2017 đến 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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 rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3.3. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ 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 cần trừ với các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính 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.

3.4. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 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.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

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:

	<u>Năm 2017</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07 năm

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. 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 phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

+ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

+ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

+ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

+ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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.

3.7. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản 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 - 45 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | 08 - 46 năm |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. 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; tiền thuê đất trả trước; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và chi phí trả trước 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất thể hiện khoản tiền thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền đã trả một lần. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo diện tích đã cho thuê;
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian hoạt động còn lại của dự án Khu công nghiệp Giang Điền;
- Chi phí trả trước khác chủ yếu là các chi phí phát sinh chung cho toàn bộ khu công nghiệp Giang Điền như chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa, đo vẽ, hồ sơ quy hoạch, thuê pano,... được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp là 49 năm.

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.10. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.11. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

3.12. 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 nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo như chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất; chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng, chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp và các khoản chi phí khác.

Chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho khách hàng căn cứ vào dự toán báo cáo đầu tư do Công ty lập và điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh.

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 Giang Điền được ghi nhận trên phần diện tích đất cho khách hàng thuê tính theo tỷ lệ doanh thu phí mặt bằng công nghiệp ghi nhận trong năm nhân với suất đầu tư hạ tầng.

Trong năm 2017, Công ty đã thay đổi suất đầu tư hạ tầng/m² căn cứ vào thông báo số 396/KTN ngày 30 tháng 08 năm 2017 của Kiểm toán Nhà nước khu vực XIII. Theo đó suất đầu tư hạ tầng thay đổi từ 655.205 đồng/m² xuống còn 529.023 đồng/m² do thay đổi giá trị đền bù ước tính.

3.13. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2017 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

3.14. Doanh thu chưa thực hiện

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

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

3.15. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 3.6.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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.

3.16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư 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.

3.17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí đi vay vốn phát sinh trong kỳ.

3.18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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:

- | | |
|--|-----|
| ▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Cung cấp nước sạch sản xuất | 5% |
| ▪ Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động 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.

3.19. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. 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.

3.21. 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 GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến 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
Tiền mặt	38.719.774
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.186.133.910
Các khoản tương đương tiền	120.000.000.000
Cộng	<u>129.224.853.684</u>

Tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 03 tháng.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng.

4.3. Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Ngắn hạn:	
Phải thu từ khách hàng:	
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Fashion Garments 2	2.880.809.671
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	5.352.850.000
Phải thu các đối tượng khác	2.763.844.199
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	3.171.539.930
Cộng	<u>14.169.043.800</u>
Dài hạn:	
Phải thu từ khách hàng:	
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	1.950.700.000
Cộng	<u>1.950.700.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
 Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
 Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
 đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.4. Trả trước cho người bán**

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Ngắn hạn:	
Trả trước cho người bán:	
Trung tâm Phát triển Quý đất Thành phố Biên Hòa	245.920.822.338
Trung Tâm Phát triển Quý đất huyện Trảng Bom	67.842.933.147
Trả trước cho các đối tượng khác	25.473.524.507
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	7.907.285.189
Cộng	<u>347.144.565.181</u>
Dài hạn:	
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	2.859.816.672
Cộng	<u>2.859.816.672</u>

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	
	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác từ khách hàng:		
Phải thu người lao động	333.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi	746.906.944	-
Phải thu Công ty Cổ phần du lịch Giang Điền	900.000.000	900.000.000
Thuế TNDN chuyển nhượng BĐS tạm nộp	129.036.842	-
Phải thu khác	311.606.527	-
Cộng	<u>2.420.550.313</u>	<u>900.000.000</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2017	
	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.636.572	-
Công cụ, dụng cụ	66.358.320	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	9.496.756.101	-
<i>Khu dân cư An Bình</i>	9.407.660.881	-
<i>Khác</i>	89.095.220	-
Hàng hóa	410.112.110	-
Cộng	9.977.863.103	-

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-	-
Mua trong kỳ	267.522.318	-	272.900.000	540.422.318
Đầu tư XDCB hoàn thành	22.437.104.998	-	-	22.437.104.998
Tăng do góp vốn từ Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	62.532.938.038	2.812.787.870	3.900.762.813	69.246.488.721
Tại ngày 31/12/2017	85.237.565.354	2.812.787.870	4.173.662.813	92.224.016.037
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	5.842.372.099	161.281.128	344.535.279	6.348.188.506
Tăng do góp vốn từ Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	19.756.310.977	1.125.879.673	1.970.717.017	22.852.907.667
Tại ngày 31/12/2017	25.598.683.076	1.287.160.801	2.315.252.296	29.201.096.173
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	59.638.882.278	1.525.627.069	1.858.410.517	63.022.919.864

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-
Mua trong kỳ	-	120.000.000	120.000.000
Tăng do góp vốn từ Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	9.069.505.000	-	9.069.505.000
Tại ngày 31/12/2017	<u>9.069.505.000</u>	<u>120.000.000</u>	<u>9.189.505.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	90.695.050	13.333.332	104.028.382
Tăng do góp vốn từ Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	1.021.686.692	-	1.021.686.692
Tại ngày 31/12/2017	<u>1.112.381.742</u>	<u>13.333.332</u>	<u>1.125.715.074</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	<u>7.957.123.258</u>	<u>106.666.668</u>	<u>8.063.789.926</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tòa nhà Sonadezi Ngàn đồng	Văn phòng KDC An Bình (Lô E) Ngàn đồng	Nhà xưởng cho thuê Ngàn đồng	Chi phí đền bù Ngàn đồng	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Ngàn đồng	Cộng Ngàn đồng
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-	-	23.240.079	23.240.079
Tăng do góp vốn từ Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	299.806.030	10.215.965	59.760.325	565.292.684	232.544.118	1.167.619.122
Tại ngày 31/12/2017	299.806.030	10.215.965	59.760.325	565.292.684	255.784.197	1.190.859.201
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	7.378.370	170.817	3.560.110	6.181.127	15.757.633	33.048.057
Tăng do góp vốn từ Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	56.095.059	6.116.353	12.863.221	56.962.303	90.699.053	222.735.989
Tại ngày 31/12/2017	63.473.429	6.287.170	16.423.331	63.143.430	106.456.686	255.784.046
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	236.332.601	3.928.795	43.336.994	502.149.254	149.327.511	935.075.155

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 bởi vì 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**4.10. Tài sản dở dang dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Xây dựng cơ bản dở dang:	
Tuyến đường nối Khu Công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A	76.813.198.081
Đường Khu Công nghiệp Giang Điền	28.779.615.510
Cấp thoát nước Khu công nghiệp Giang Điền	2.041.666.535
Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền	1.674.404.780
Chi phí xây dựng dở dang khác	1.597.943.716
Công trình Sonadezi Building	361.181.363
Cộng	<u>111.268.009.985</u>

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Ngắn hạn:	
Công cụ dụng cụ	186.810.077
Các khoản khác	158.991.268
Cộng	<u>345.801.345</u>
Dài hạn:	
Công cụ dụng cụ	2.496.828.839
Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích 1.532.343 m ² tại Khu công nghiệp Giang Điền (*)	141.768.203.785
Lợi thế thương mại	181.533.296
Chi phí khác	10.069.041.379
Cộng	<u>154.515.607.299</u>

(*) Tiền thuê đất cho phần diện tích đất 1.532.343 m² tại Khu công nghiệp Giang Điền được miễn từ 16/06/2016 đến 16/06/2027, do vậy Công ty sẽ phân bổ tiền thuê đất bắt đầu từ tháng 06 năm 2027.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2017	
	VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:		
Phải trả cho người bán:		
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Seen	10.121.542.486	10.121.542.486
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Thương Mại Tổng Hợp	7.754.165.487	7.754.165.487
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO	5.500.480.606	5.500.480.606
Phải trả cho các đối tượng khác	10.872.418.038	10.872.418.038
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	603.743.484	603.743.484
Cộng	<u>34.852.350.101</u>	<u>34.852.350.101</u>

4.13. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2017	
	VND	
Ngắn hạn:		
Người mua trả tiền trước:		
Trả trước từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình		8.858.293.401
Trả trước các đối tượng khác		7.715.050
Cộng		<u>8.866.008.451</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**4.14. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/07/2017 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 31/12/2017 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	(3.658.579.054)	(1.480.648.960)	5.149.412.550	10.184.536
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	7.130.830.099	(14.635.530.850)	7.504.700.751	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	207.061.809	(108.846.809)	-	98.215.000
Cộng	-	-	3.679.312.854	(16.225.026.619)	12.654.113.301	108.399.536

4.15. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2017 còn phải trả cho người lao động.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Ngắn hạn:	
Chi phí đầu tư hạ tầng tính theo suất đầu tư Khu công nghiệp Giang Điền	18.073.650.159
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động chuyển quyền sử dụng đất Khu dân cư An Bình	18.694.341.109
Trích trước chi phí nước tháng 12	276.116.250
Trích trước chi phí khác	1.235.160.392
Cộng	<u>38.279.267.910</u>

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Ngắn hạn:	
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	14.788.418.406
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	206.061.830
Cộng	<u>14.994.480.236</u>
Dài hạn:	
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	1.086.648.351.363
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	5.454.545
Cộng	<u>1.086.653.805.908</u>

4.18. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Ngắn hạn:	
Các khoản phải trả liên quan đến tạm tăng tài sản tòa nhà cao ốc văn phòng Sonadezi	3.221.242.985
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	17.919.716.836
Thuế trước bạ	443.715.451
Kho bạc nhà nước chuyển phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	400.165.334
Phải trả các bên liên quan - Xem thêm mục 7	600.532.632
Cộng	<u>23.074.092.238</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Phải trả khác (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Dài hạn:	
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	22.850.719.353
Phải trả các bên liên quan - Xem thêm mục 7	382.937.310
Cộng	<u>23.233.656.663</u>

4.19. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là khoản vay ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa theo hợp đồng vay số 01/2017-HĐCVTL/NHCT682-SONADEZI GD ngày 20/12/2017 với hạn mức là 40.000.000.000 đồng, thời hạn 6 tháng, lãi suất 7,5%/năm, điều chỉnh vào ngày 15 hàng tháng, mục đích sử dụng khoản nợ là để thanh toán một phần kinh phí bồi thường các hộ dân dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền.

4.20. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Tại ngày 01/07/2017	-
Trích lập trong năm	1.781.845.989
Sử dụng trong năm	(212.000.000)
Tại ngày 31/12/2017	<u>1.569.845.989</u>

4.21. Vốn chủ sở hữu**4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-	-
Vốn tăng trong kỳ	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000
Lãi trong kỳ	-	-	28.175.381.627	28.175.381.627
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	2.817.538.163	(2.817.538.163)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.781.845.989)	(1.781.845.989)
Tại ngày 31/12/2017	<u>500.000.000.000</u>	<u>2.817.538.163</u>	<u>23.575.997.475</u>	<u>526.393.535.638</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2017 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	255.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	150.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	14.815.000.000
Các Cổ đồng khác	80.185.000.000
Cộng	<u>500.000.000.000</u>

4.21.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Vốn góp đầu kỳ	-
Vốn góp tăng trong kỳ	500.000.000.000
Vốn góp cuối năm	<u>500.000.000.000</u>

4.21.4. Cổ phiếu

	Năm 2017 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần	

4.21.5 Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	28.175.381.627
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.781.845.989)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản /lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>26.393.535.638</u>
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	50.000.000
Lãi cơ bản /lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>528</u>

4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2017
Ngoại tệ các loại:	
USD	298.072

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

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

Từ 01/07/2017
đến 31/12/2017
VND

Doanh thu:	
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	24.600.175.966
Doanh thu cho thuê văn phòng	18.799.989.366
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	6.301.371.427
Doanh thu kinh doanh nước sạch	2.438.678.500
Doanh thu kinh doanh nhà, cho thuê nhà	402.005.422
Doanh thu khác - Dịch vụ tư vấn	589.680.000
Cộng	53.131.900.681
Doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm (*)	52.491.276.927
Tổng cộng	105.623.177.608
Trong đó, doanh thu của các bên liên quan - Xem thêm mục 7	4.326.416.470

(*) Nếu tổng số tiền thuê nhận trước nêu trên được hạch toán vào doanh thu theo phương pháp phân bổ theo thời gian thuê thì sẽ chênh lệch so với doanh thu ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước là 34,2 tỷ đồng, đồng thời sẽ làm cho lợi nhuận gộp trong những năm sau sẽ tăng lên mỗi năm khoảng 3,3 tỷ đồng.

5.2. Giá vốn hàng bán

Từ 01/07/2017
đến 31/12/2017
VND

Giá vốn:	
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	34.275.745.283
Giá vốn cho thuê văn phòng	15.541.334.098
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	4.272.372.532
Giá vốn kinh doanh nước sạch	1.660.247.835
Giá vốn kinh doanh nhà, cho thuê nhà	762.644.989
Giá vốn khác - Dịch vụ tư vấn	532.929.957
Cộng	57.045.274.694

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí bán hàng**

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí lương nhân viên	1.634.587.167
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.097.470.942
Chi phí khác	109.109.008
Cộng	<u>2.841.167.117</u>

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí lương nhân viên	9.172.437.987
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.301.785.319
Chi phí khác	3.217.710.118
Cộng	<u>15.691.933.424</u>

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.616.619.955
Chi phí nhân công	12.761.253.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	39.500.273.739
Chi phí dự phòng	900.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.562.556.124
Chi phí khác bằng tiền	1.498.673.170
Cộng	<u>76.839.375.988</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	35.289.382.238
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	280.620.820
Trừ: Thu nhập được miễn thuế	-
Thu nhập chịu thuế	35.570.003.058
Thu nhập tính thuế	35.570.003.058
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh</i>	5.825.749.508
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	29.744.253.550
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.114.000.611

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

- Doanh thu kinh doanh đất và hạ tầng Khu công nghiệp;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng;
- Các lĩnh vực khác

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

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
	Doanh thu									
Từ khách hàng bên ngoài	77.091	-	25.101	-	3.430	-	-	-	105.623	-
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	77.091	-	25.101	-	3.430	-	-	-	105.623	-
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	42.816	-	5.288	-	475	-	-	-	48.578	-
Chi phí không phân bổ									18.533	-
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính									30.045	-
Thu nhập tài chính									5.439	-
Chi phí tài chính									318	-
Thu nhập khác									126	-
Chi phí khác									2	-
Lợi nhuận trước thuế									35.289	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp									7.114	-
Lợi nhuận sau thuế									28.175	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
	Tài sản phân bổ	889.782	-	374.967	-	24.711	-	-	-	1.289.460
Tài sản không phân bổ									2.813	-

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017
	Nợ phải trả phân bổ	1.076.285	-	6.086	-	2.579	-	-	-	1.084.950
Nợ phải trả không phân bổ									190.669	-

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017
	Chi phí mua sắm tài sản	45.781	-	437	-	120	-	-	-	46.338
Chi phí khấu hao	27.336	-	11.616	-	548	-	-	-	39.500	-

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động chính của Công ty chủ yếu 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**7. 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 | Công ty mẹ |
| 2. Các công ty con, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp | Các công ty nội bộ tập đoàn |
| 3. Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát | Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty |

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND
	<hr/>
Phải thu khách hàng	
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	3.157.435.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	14.104.430
	<hr/>
Cộng - Xem thêm mục 4.3	<u>3.171.539.930</u>
	<hr/>
	Tại ngày 31/12/2017 VND
	<hr/>
Trả trước người bán ngắn hạn:	
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.287.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng Số 1 Đồng Nai	2.720.329.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.430.868.189
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	264.088.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	205.000.000
	<hr/>
Cộng - Xem thêm mục 4.4	<u>7.907.285.189</u>
	<hr/>
Trả trước người bán dài hạn:	
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.859.816.672
	<hr/>
Cộng - Xem thêm mục 4.4	<u>2.859.816.672</u>
	<hr/>
	Tại ngày 31/12/2017 VND
	<hr/>
Phải trả người bán ngắn hạn:	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	236.832.560
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	366.910.924
	<hr/>
Cộng - Xem thêm mục 4.12	<u>603.743.484</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
 Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
 Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
 đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Phải trả khác ngắn hạn:	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	548.116.632
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	52.416.000
Cộng - Xem thêm mục 4.18	<u>600.532.632</u>
	Tại ngày 31/12/2017 VND
Phải trả khác dài hạn:	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	214.836.300
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	168.101.010
Cộng - Xem thêm mục 4.18	<u>382.937.310</u>
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:	
	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:	
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	1.483.672.628
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.409.398.936
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	468.019.152
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	94.823.201
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	64.440.000
Cộng	<u>3.520.353.917</u>
Cung cấp dịch vụ:	
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	2.941.450.453
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	876.318.872
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	422.455.024
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	66.658.030
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	18.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.534.091
Cộng - Xem thêm mục 5.1	<u>4.326.416.470</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
 Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
 Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
 đến ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 kỳ như sau:

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Thù lao và thu nhập	949.947.143

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	224.000.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG***Đối với bên cho thuê***

Công ty cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Sonadezi, cho thuê Khu công nghiệp Giang Điền, cho thuê nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình như sau:

	Kỳ hạn trung bình
Cho thuê văn phòng	03 năm
Cho thuê khu công nghiệp	45 năm
Cho thuê nhà xưởng	05 năm

Khoản tiền cho thuê cố định mỗi kỳ ghi nhận trong kỳ được chi tiết như sau:

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	16.423.428.803
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	23.588.311.315
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	5.979.281.881
Cộng	<u>45.991.021.999</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1,
 Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình,
 Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2017
 đến ngày 31/12/2017

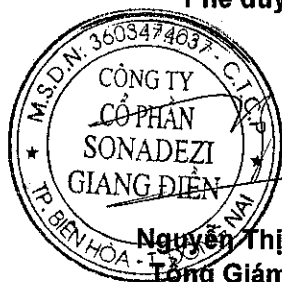
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Từ 1 năm trở xuống	54.879.758.432
Trên 1 năm đến 5 năm	141.065.555.975
Trên 5 năm	758.731.178.283
Cộng	<u>954.676.492.690</u>

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.

Phê duyệt

[Handwritten signature]

Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2018

Người lập

[Handwritten signature]

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng