

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2009**

*Long Thành, ngày 02 tháng 06 năm 2010*



**MỤC LỤC**

**PHẦN I: LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY ..... 2**

1. Giới thiệu về Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành ..... 2

2. Quá trình phát triển..... 3

3. Định hướng phát triển ..... 4

**PHẦN II: BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ..... 5**

1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2009..... 5

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch ..... 5

3. Những thay đổi chủ yếu trong năm ..... 5

4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai ..... 6

**PHẦN III: BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC ..... 8**

1. Báo cáo tình hình tài chính..... 8

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh ..... 10

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được ..... 11

**PHẦN IV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH..... 13**

**PHẦN V: BÀN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN..... 45**

**PHẦN VI: CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN..... 46**

1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành..... 46

2. Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Phát triển KCN Biên Hòa ..... 46

3. Công ty có trên 50% vốn cổ phần/vốn góp do Sonadezi Long Thành nắm giữ ..... 46

**PHẦN VII: TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ ..... 46**

1. Cơ cấu tổ chức của công ty ..... 46

2. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành..... 48

3. Thay đổi Tổng Giám đốc điều hành trong năm..... 52

4. Quyền lợi của Ban Tổng Giám đốc..... 52

5. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động..... 53

6. Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị/Chủ tịch..... 54

7. Thay đổi thành viên Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng: ..... 54

**PHẦN VIII: THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY. 54**

1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát..... 54

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn ..... 66





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### PHẦN I: LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Giới thiệu về Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

##### 1.1 Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

- Tên giao dịch: Sonadezi Long Thành
- Tên viết tắt: SZL
- Trụ sở chính: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, Đồng Nai
- Điện thoại: (061) 3 514 494 – 3 514 497
- Fax: (061) 3 514 499
- E-mail: longthanhiz@sonadezi.com.vn
- Logo:



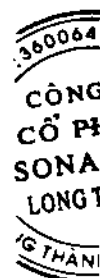
- Vốn cổ phần: 200.000.000.000 đồng

##### 1.2 Những sự kiện quan trọng:

Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600649539 cấp ngày 18/08/2003, điều chỉnh lần 8 ngày 04/02/2010 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

Để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong năm 2009, Công ty đã triển khai thực hiện các công việc như sau:

- + Điều chỉnh quy hoạch cục bộ KCN Long Thành: điều chỉnh tăng diện tích đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp cho thuê từ 282,74 ha lên 303,35 ha.
- + Khu dân cư Tam An 1: bên cạnh việc kinh doanh theo hình thức xây dựng nhà thô để bán công ty đã được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại KDC Tam An 1.
- + Dự án Khu dân cư và Khu du lịch dọc sông Đồng Nai: đã được UBND Tỉnh Đồng Nai giới thiệu địa điểm thực hiện dự án cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
- + Bổ sung ngành nghề kinh doanh xăng dầu.
- + Với mục tiêu đa dạng hóa sản phẩm, đem lại nhiều lựa chọn hơn cho khách hàng, song song với việc kinh doanh đất công nghiệp cho thuê, Công ty đã dành một quỹ đất khoảng 37 ha để xây dựng nhà xưởng xây sẵn cho thuê tương đương với diện tích xưởng 222.000 m<sup>2</sup>.





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Ngoài ra, Công ty cũng đã thực hiện việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:1 tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, trong năm 2009, Công ty cũng đã hoàn thành việc xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 nâng tổng công suất nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành từ 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm lên 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

### 2. Quá trình phát triển

#### 2.1. Ngành nghề kinh doanh

- Khảo sát, thiết kế, đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh dịch vụ hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhà ở, nhà cho thuê;
- Tư vấn cho các doanh nghiệp về lập, triển khai dự án kinh doanh;
- Xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, kho ngoại quan;
- Kinh doanh nhà nghỉ, du lịch lữ hành nội địa, khu vui chơi giải trí;
- Kinh doanh kho bãi, vận chuyển;
- Kinh doanh các loại hình dịch vụ hỗ trợ phát triển khu dân cư, khu đô thị.
- Dịch vụ môi giới bất động sản, Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, Dịch vụ tư vấn bất động sản, Dịch vụ đấu giá bất động sản, Dịch vụ quảng cáo bất động sản, Dịch vụ quản lý bất động sản.
- Kinh doanh xăng, dầu (không kinh doanh tại trụ sở)

#### 2.2. Tình hình hoạt động

Bắt đầu hoạt động từ năm 2003 và trong suốt gần 7 năm qua, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành luôn hoạt động đạt hiệu quả. Điều này được thể hiện bằng một số chỉ tiêu tài chính như sau:

**Bảng 1: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty qua các năm**

Chỉ tiêu	2007	2008	2009*
Tổng giá trị tài sản	597.726.899.756	645.672.798.587	787.735.266.239
Doanh thu thuần	244.840.104.172	227.242.926.176	77.373.773.271
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	81.920.716.032	160.121.680.154	49.570.021.013
Lợi nhuận khác	(70.999.928)	267.982.354	1.666.300.790

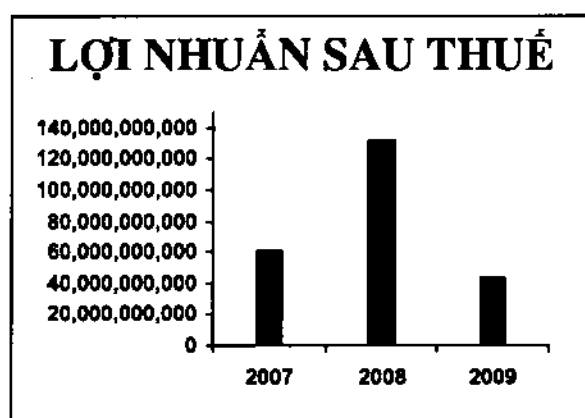
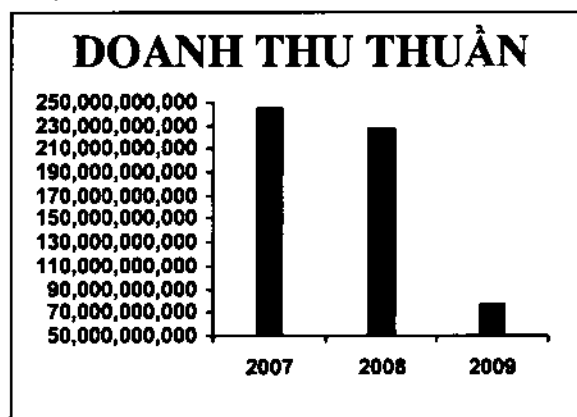
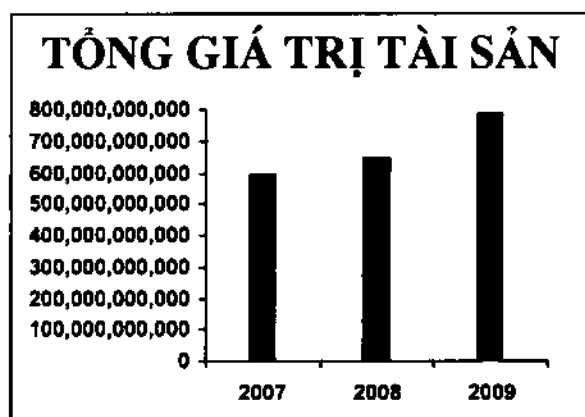


## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Lợi nhuận trước thuế	81.849.716.104	160.389.662.508	51.236.321.803
Lợi nhuận sau thuế	61.798.844.821	132.356.158.717	43.900.475.520
Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	30%	30%	20%

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

\* Năm 2009, do thay đổi phương thức hạch toán doanh thu theo quy định của nhà nước đối với việc cho thuê đất công nghiệp và ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến kết quả kinh doanh thay đổi lớn so với các năm trước.



SONADEZI LONG THÀNH

### 3. Định hướng phát triển

#### 3.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Đảm bảo sự tăng trưởng ổn định và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.
- Khai thác hiệu quả các dự án đang thực hiện.
- Ngoài việc phát huy thế mạnh truyền thống và nâng cao tính chuyên nghiệp, Công ty cũng tập trung nghiên cứu, phát triển các dự án mới và mở rộng lĩnh vực kinh doanh.
- Xây dựng uy tín, thương hiệu.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

- Nâng cao giá trị Công ty trên thị trường chứng khoán.
- Giữ ổn định và đảm bảo tăng trưởng cổ tức cho các cổ đông.
- Nâng cao thu nhập cho cán bộ công nhân viên.

### 3.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Nghiên cứu phát triển thêm ngành nghề kinh doanh mà Công ty có điều kiện thuận lợi để thực hiện, giữ vững và phát huy thế mạnh truyền thống trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản công nghiệp và dân dụng, đồng thời tìm kiếm và phát triển các dự án mới.

## PHẦN II: BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### 1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2009

Theo Báo cáo tài chính năm 2009, Tổng giá trị tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2009 đạt 787,7 tỷ đồng, tăng 22% so với năm 2008.

Trong năm 2009, Công ty cũng đã thực hiện việc chi trả cổ tức cho cổ đông là 20% và phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông với tỷ lệ 1:1, cổ phiếu thưởng được chính thức giao dịch từ ngày 08/04/2010.

Hoàn tất các thủ tục và triển khai đầu tư hạ tầng đưa khu dân cư Tam An 1 với quy mô 35,7 ha vào kinh doanh.

### 2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Trong năm 2009, Công ty đã gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu làm ảnh hưởng đến việc thu hút đầu tư nước ngoài vào Khu công nghiệp Long Thành - không thu hút thêm được dự án. Ngoài ra, việc thay đổi phương pháp hạch toán trong kinh doanh bất động sản công nghiệp, doanh thu từ việc cho thuê đất phải phân bổ cho các năm còn lại của dự án, do vậy doanh thu từ việc cho thuê đất cũng giảm.

Kế hoạch kinh doanh năm 2009 được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 như sau:

- + Tổng doanh thu: 100 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận sau thuế: 23 tỷ đồng.

Doanh thu thực hiện trong năm 2009 là 113 tỷ đồng (đạt 113% so với kế hoạch) và lợi nhuận là 43,9 tỷ đồng (đạt 191% so với kế hoạch) chủ yếu phát sinh từ hoạt động kinh doanh đất công nghiệp, nhà xưởng đã cho thuê, kinh doanh nhà, nước và doanh thu hoạt động tài chính.

### 3. Những thay đổi chủ yếu trong năm

- Công tác xây dựng cơ bản: hoàn thành xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 – nâng tổng công suất xử lý của nhà máy xử lý nước thải KCN Long Thành lên 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, hoàn thành xây dựng 4 nhà xưởng cho thuê, thi công hạ tầng khu dân cư Tam An 1, hoàn thành xây dựng 20 căn nhà vườn Trảng Bom, hoàn thành xây dựng công KCN





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Long Thành và tiếp tục hoàn thiện các hạng mục hạ tầng khác như: tường rào KCN, tuyến cống thoát nước, hệ thống chiếu sáng, trụ cứu hỏa,...

- Công tác điều chỉnh quy hoạch: hoàn thành công tác điều chỉnh quy hoạch cục bộ KCN Long Thành tăng diện tích đất công nghiệp cho thuê thêm khoảng 20 ha nâng tổng diện tích đất công nghiệp cho thuê lên 303,35 ha.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã dành một quỹ đất khoảng 37 ha để xây dựng nhà xưởng xây sẵn cho thuê tương đương với diện tích xưởng 222.000 m<sup>2</sup>.

- Hoạt động đầu tư tài chính: trong năm Công ty đã tham gia đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình với số cổ phần sở hữu 2.521.456 chiếm 8,4% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

- Công tác mở rộng ngành nghề sản xuất kinh doanh: Công ty đã bổ sung ngành nghề kinh doanh mới là kinh doanh xăng dầu nhằm tăng thêm các dịch vụ tiện ích cho nhà đầu tư trong KCN Long Thành và các dự án lân cận.

Ngoài ra trong năm 2009, Công ty đã thực hiện việc tạm phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng KCN Long Thành từ 2004 - 2008, theo đó phát sinh ra khoản lợi nhuận sau thuế khoảng 198,75 tỷ đồng. Tuy nhiên, Công ty sẽ tạm thời chưa thực hiện việc phân phối khoản lợi nhuận sau thuế do thực hiện việc tạm phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng KCN Long Thành nêu trên do chưa có hướng dẫn của Bộ Tài chính.

### 4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai

#### 4.1 Hoạt động kinh doanh

##### 4.1.1 Khó khăn

Việc ban hành Nghị định 69/2009/NĐ – CP ngày 13/08/2009 về Quy định bổ sung quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gây khó khăn trong việc áp dụng các chính sách bồi thường, hỗ trợ trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, làm tăng chi phí thực hiện dự án, tăng giá thành sản phẩm và gây ra nhiều khó khăn khi triển khai dự án mới. Ngoài ra, lãi suất cho vay tăng dẫn đến chi phí thực hiện các dự án có vốn vay cũng tăng làm tăng giá thành sản phẩm gây khó khăn trong việc tiêu thụ sản phẩm.

Việc cắt giảm các ưu đãi về thuế TNDN đối với các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài đã làm giảm sức thu hút các dự án đầu tư vào Việt Nam.

##### 4.1.2 Thuận lợi

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2010 đã có những dấu hiệu tích cực dẫn đến việc thu hút các dự án đầu tư nước ngoài cũng có dấu hiệu khởi sắc.

Hiện nay, một số dự án phát triển hạ tầng tại khu vực vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đang triển khai thực hiện như dự án đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây đã chính thức khởi công từ tháng 10/2009, dự án nâng cấp quốc lộ 51 đang thực





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

hiện, hoàn thành cầu Đồng Nai mới, phát triển hệ thống cảng biển ở Bà Rịa – Vũng Tàu, quy hoạch Thành phố Biên Hòa mở rộng và các dự án khu đô thị tại các khu vực lân cận các dự án đang triển khai của Công ty đã tạo ra lợi thế cạnh tranh về vị trí chiến lược cho Công ty.

Các dự án của Công ty đã cơ bản hoàn thành việc đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng tạo thuận lợi cho việc triển khai kinh doanh do các sản phẩm có thể sẵn sàng cung ứng ra thị trường, rút ngắn thời gian bàn giao sản phẩm cho khách hàng như Dự án KCN Long Thành đã cơ bản hoàn thành việc xây dựng hạ tầng, Dự án KDC Tam An 1 đã cơ bản hoàn thành việc đền bù giải phóng mặt bằng và hiện đang triển khai xây dựng hạ tầng trên 50%, Dự án KDC Trảng Bom đã hoàn thành việc xây dựng 20 căn nhà vườn.

Đội ngũ CBCNV của Công ty liên tục được đào tạo và nâng cao nghiệp vụ chuyên môn đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty.

Qua 7 năm trưởng thành và phát triển, công ty cổ phần Sonadezi Long Thành đã từng bước tạo được uy tín trên thị trường, được các đối tác, nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá cao trong việc kinh doanh các sản phẩm bất động sản công nghiệp và dân dụng, hỗ trợ các nhà đầu tư trong và ngoài nước trong việc xây dựng và phát triển các dự án tại Việt Nam.

### 4.1.3 Các dự án thực hiện trong năm 2010.

- Tiếp tục xây dựng hoàn thiện và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Long Thành.
- Triển khai xây dựng nhà và hạ tầng KDC Tam An 1 (35,7 ha). Triển khai việc kinh doanh các sản phẩm nhà song song với việc kinh doanh đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại KDC Tam An 1.
- Triển khai các dự án tại khu dịch vụ Công số 01 KCN Long Thành (16 ha).
- Tiếp tục triển khai việc kinh doanh xăng dầu tại khu vực công số 01 trong KCN Long Thành.
- Thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản để thuận tiện trong việc kinh doanh nhà, đất của Công ty.

### 4.1.4 Định hướng phát triển

Tỉnh Đồng Nai là một tỉnh có tốc độ tăng trưởng cao. Chủ trương của Tỉnh Đồng Nai sẽ phát triển thêm các Khu công nghiệp, khu đô thị, TP. Biên Hòa mở rộng tạo cơ hội cho Công ty trong việc tìm kiếm các dự án bất động sản công nghiệp và dân cư mới.

Giai đoạn khủng hoảng kinh tế toàn cầu sẽ qua đi tạo thuận lợi cho phát triển kinh tế trong thời gian tới, do đó cần thiết phải nghiên cứu, tìm kiếm các dự án phù hợp với định hướng phát triển của Công ty tại tỉnh Đồng Nai và các vùng lân cận.

Bên cạnh đó, Công ty cũng phát triển bổ sung các dịch vụ hỗ trợ cho Khu công nghiệp, khu dân cư như: văn phòng cho thuê, kinh doanh xăng dầu, vận tải, kho bãi cho thuê, trung tâm đào tạo nghề, trung tâm thương mại, nhà hàng, siêu thị,...

## 4.2 Hoạt động xây dựng

Báo cáo thường niên 2009

36006  
CÔNG  
CỔ PHẦN  
SONADEZI  
LONG  
THÀNH





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

- Xây dựng thêm các nhà xưởng cho thuê (giai đoạn 1 và 2 quy hoạch 15 nhà xưởng, trong đó đã xây dựng 8 nhà xưởng, hiện tiếp tục xây dựng 7 nhà xưởng còn lại).
- San lấp mặt bằng đối với diện tích đất công nghiệp tăng thêm do điều chỉnh quy hoạch.
- Xây dựng hạ tầng, nhà liên kế, nhà biệt thự tại Khu dân cư Tam An 1.
- Xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất dự kiến 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm nâng tổng công suất tiếp nhận và xử lý nước thải của Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành lên 15.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Hoàn thiện các hạng mục hạ tầng còn lại của KCN Long Thành.
- Xây dựng trạm cung cấp xăng dầu và các dịch vụ đi kèm.
- Xây dựng Sàn Giao dịch bất động sản.
- Trồng cây xanh, thảm cỏ tu tạo diện mạo khu công nghiệp và bảo vệ môi trường.

### 4.3 Các dự án mới

- Nghiên cứu triển khai Dự án Khu dân cư và khu du lịch dọc sông Đồng Nai tại xã Tam An với diện tích khoảng 200 ha.
- Triển khai lập thủ tục đầu tư dự án xưởng cho thuê Giai đoạn 3 với quy mô 50 xưởng.
- Phối hợp cùng Công ty Phát triển KCN Biên Hòa nghiên cứu quy hoạch khu đô thị Phước Giang khoảng 3.000 ha tại Huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.
- Phát triển các dự án dịch vụ tài chính, thương mại, du lịch.

## PHẦN III: BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### 1. Báo cáo tình hình tài chính

#### 1.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2009	Năm 2008
1	<b>Cơ cấu tài sản</b>	%		
	- Tài sản ngắn hạn / Tổng Tài sản		46,39	57,63
	- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản		53,61	42,37
2	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>	%		
	- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn		39,88	35,67
	- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn		60,12	64,33
3	<b>Khả năng thanh toán</b>	%		
	- Khả năng thanh toán hiện hành		2,51	2,80
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		1,19	1,69
	- Khả năng thanh toán nhanh		0,93	1,24



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

4	<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
	<i>Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</i>	%		
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Doanh thu thuần		66,22	70,58
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần		56,74	58,24
	<i>Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</i>	%		
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Tổng tài sản		6,50	24,84
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản		5,57	20,50
	<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu</i>	%	9,35	31,92

### 1.2. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2009

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{Quỹ khen thưởng phúc lợi}}{\text{Số cổ phần đã phát hành}}$$

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2009:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{473.578.795.390 - 4.182.560.204}{10.000.000} = 47.358 \text{ đồng/CP.}$$

### 1.3. Tổng số cổ phiếu phổ thông

Tổng số cổ phiếu phổ thông: 10.000.000 cổ phần (tại thời điểm 31/12/2009)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành: 10.000.000 cổ phần.

### 1.4. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm 24/12/2009)

Đơn vị tính: đồng

	Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Cổ đông pháp nhân (19 tổ chức)</b>		
1.	Trong nước (16 tổ chức)	73.244.100.000	73,244%
2.	Nước ngoài (3 tổ chức)	802.200.000	0,802%
	<b>Cộng</b>	<b>74.046.300.000</b>	<b>74,046%</b>
<b>B</b>	<b>Cổ đông cá nhân (627 người)</b>	<b>25.953.700.000</b>	<b>25,954%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100%</b>

### 1.5. Cổ tức/lợi nhuận chia cho các thành viên góp vốn:

Cổ tức năm 2009: 20%/ vốn điều lệ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2009, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã đạt được những kết quả như sau:

- + Doanh thu năm 2009 đạt 113 tỷ đồng, tăng 13% so với kế hoạch (113 tỷ đồng/100 tỷ đồng).
- + Lợi nhuận sau thuế năm 2009 đạt 43,9 tỷ đồng, tăng 91% so với kế hoạch (43,9 tỷ đồng/23 tỷ đồng).
- + Tỷ lệ chia cổ tức năm 2009 đã thực hiện là 20%.
- + Nộp ngân sách nhà nước 2009: 9.965.846.001 đồng.
- + Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần: 56,74%

Doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm 2009 tuy tăng so với kế hoạch đã đặt ra nhưng giảm so với doanh thu và lợi nhuận năm 2008 do việc thay đổi phương thức hạch toán doanh thu từ doanh thu ghi nhận một lần khi nhận tiền trước cho nhiều năm sang doanh thu ghi nhận trên cơ sở số tiền nhận trước của nhiều năm chia cho số năm nhận tiền trước. Bên cạnh đó, hoạt động cho thuê đất công nghiệp và cho thuê nhà xưởng của Công ty trong năm 2009 cũng không khả quan do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế.

Doanh thu chủ yếu của Công ty trong năm 2009 một phần là do doanh thu của hoạt động kinh doanh đất công nghiệp và nhà xưởng đã cho thuê, phần còn lại từ các lĩnh vực kinh doanh khác như kinh doanh nhà, nước và doanh thu hoạt động tài chính.

Một số chỉ tiêu về kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ trên cáo tài chính năm 2009 đã kiểm toán như sau:

Đơn vị tính: đồng.

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	227.242.926.176	77.373.773.271
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	227.242.926.176	77.373.773.271
Giá vốn hàng bán	89.274.142.565	51.569.032.663
LN gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	137.968.783.611	25.804.740.608
Doanh thu hoạt động tài chính	40.096.356.690	35.549.909.798
Chi phí tài chính	11.114.426.658	55.495.220
Chi phí bán hàng	314.426.790	459.257.182



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.514.606.699	11.269.876.991
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	160.121.680.154	49.570.021.013
Thu nhập khác	349.796.949	1.771.276.255
Chi phí khác	81.814.595	104.975.465
Lợi nhuận khác	267.982.354	1.666.300.790
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	160.389.662.508	51.236.321.803
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.033.503.791	7.335.846.283
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<b>132.356.158.717</b>	<b>43.900.475.520</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.278	4.549

### 3. Những tiên bộ công ty đã đạt được

#### 3.1 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức:

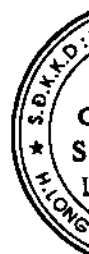
- Không có sự thay đổi, do cơ cấu tổ chức cũ vẫn đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý, kinh doanh.

#### 3.2 Những cải tiến về chính sách, quản lý:

- Công ty đã duy trì, áp dụng và cải tiến hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008 trong tất cả các quy trình làm việc của các Bộ phận.
- Cử cán bộ công nhân viên của Công ty tham gia các khoá cao học và các khóa học nâng cao năng lực quản lý, chuyên môn và ngoại ngữ.
- Thưởng cho cán bộ công nhân viên tự học nâng cao trình độ ngoại ngữ và đạt được các chứng chỉ về ngoại ngữ.
- Thưởng định kỳ hàng quý thông qua kết quả công việc hàng quý của từng cá nhân và các Bộ phận.
- Điều chỉnh lương và các mức phụ cấp của Cán bộ công nhân viên Công ty.

#### 3.3 Các biện pháp kiểm soát các hoạt động của Công ty:

- Xây dựng kế hoạch hoạt động năm, quý.
- Báo cáo trong các buổi họp giao ban hàng tuần.
- Báo cáo lãnh đạo khi có vấn đề phát sinh cần chỉ đạo giải quyết gấp.
- Các công cụ đo lường, đánh giá theo các tiêu chí và mục tiêu chất lượng của hệ thống.





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

- Các báo cáo hàng quý gửi cho Công ty mẹ và Ban Quản lý các KCN Đồng Nai.
- Ban hành quy chế quản trị Công ty nhằm đảm bảo một cơ cấu quản trị hiệu quả.

#### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành năm 2010 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2010
1	Doanh thu	159
2	Lợi nhuận trước thuế	67
3	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	14
4	Lợi nhuận sau thuế	53
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2009	20%/vốn điều lệ

3600  
CÔ P  
: Ô F  
ON/  
.ONG  
THANI

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH****PHẦN IV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2009****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>365,421,403,844</b>	<b>372,069,535,813</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>136,890,309,509</b>	<b>42,239,706,766</b>
1. Tiền	111		4,490,309,509	42,239,706,766
2. Các khoản tương đương tiền	112		132,400,000,000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>148,384,710,000</b>	<b>231,949,620,000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	148,384,710,000	231,949,620,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>9,555,416,950</b>	<b>24,517,770,670</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	306,369,041	6,624,576,603
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	5,804,663,474	10,428,368,067
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	3,444,384,435	7,464,826,000
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>68,710,723,146</b>	<b>71,506,724,973</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	68,710,723,146	71,506,724,973
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,880,244,239</b>	<b>1,855,713,404</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	247,451,786	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1,618,792,453	1,730,790,856
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	6,115,548
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		14,000,000	118,807,000
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>422,313,862,395</b>	<b>273,603,262,774</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>20,172,400,000</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.8	20,172,400,000	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
3.	Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4.	Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>203,878,239,579</b>	<b>167,018,868,573</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	140,845,052,336	142,046,215,188
	Nguyên giá	222		235,319,190,391	218,042,252,510
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(94,474,138,055)	(75,996,037,322)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	Nguyên giá	225		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	22,090,098,107	20,185,689,519
	Nguyên giá	228		114,312,618,588	110,154,704,000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(92,222,520,481)	(89,969,014,481)
4.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	40,943,089,136	4,786,963,866
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>37,998,388,650</b>	<b>20,332,781,550</b>
	Nguyên giá	241		46,454,063,145	22,762,434,045
	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(8,455,674,495)	(2,429,652,495)
<b>IV.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>160,036,400,000</b>	<b>86,213,000,000</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	24,500,000,000	24,500,000,000
3.	Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	135,536,400,000	72,500,000,000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.15	-	(10,787,000,000)
<b>V.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>228,434,166</b>	<b>38,612,651</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	203,275,794	-
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	25,158,372	38,612,651
3.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>270</b>		<b>787,735,266,239</b>	<b>645,672,798,587</b>
NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>300</b>		<b>314,156,470,849</b>	<b>230,318,141,227</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>310</b>		<b>307,428,407,322</b>	<b>220,462,876,262</b>
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2.	Phải trả người bán	312	V.18	11,225,005,659	14,300,209,001

53P  
TY  
VN  
ZI  
NH  
ĐỒNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
3.	Người mua trả tiền trước	313	V.19	122,069,375,794	22,782,327,008
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.20	46,485,656,494	42,554,161,163
5.	Phải trả người lao động	315	V.21	704,260,869	579,433,169
6.	Chi phí phải trả	316	V.22	122,983,529,879	131,079,311,964
7.	Phải trả nội bộ	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.23	3,960,578,627	9,167,433,957
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6,728,063,527</b>	<b>9,855,264,965</b>
1.	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2.	Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3.	Phải trả dài hạn khác	333	V.24	6,581,478,527	9,681,398,965
4.	Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.25	146,585,000	173,866,000
7.	Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
<b>B -</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>473,578,795,390</b>	<b>415,354,657,360</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>469,396,235,186</b>	<b>414,661,840,444</b>
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.26	100,000,000,000	100,000,000,000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	V.26	15,054,619,235	11,054,000,000
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4.	Cổ phiếu quỹ	414	V.26	-	(19,071,732,331)
5.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	V.26	3,181,120,795	-
7.	Quỹ đầu tư phát triển	417	V.26	88,117,234,529	55,110,759,446
8.	Quỹ dự phòng tài chính	418	V.26	11,649,651,779	7,523,842,394
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.26	251,393,608,848	260,044,970,935
11.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>4,182,560,204</b>	<b>692,816,916</b>
1.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431	V.27	4,182,560,204	692,816,916
2.	Nguồn kinh phí	432		-	-
3.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>787,735,266,239</b>	<b>645,672,798,587</b>





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		3,310,550.25	3,228,538.51
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2010

Đã ký

PHAN THÙY ĐOAN  
Người lập biểu

Đã ký

HUYỄN HOÀNG OANH  
Kế toán trưởng

Đã ký

NGUYỄN VĂN TUẤN  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	77,373,773,271	227,242,926,176
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	77,373,773,271	227,242,926,176
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	51,569,032,663	89,274,142,565
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25,804,740,608	137,968,783,611
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	35,549,909,798	40,096,356,690
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	55,495,220	11,114,426,658
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	459,257,182	314,426,790
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	11,269,876,991	6,514,606,699
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		49,570,021,013	160,121,680,154
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1,771,276,255	349,796,949
12. Chi phí khác	32	VI.8	104,975,465	81,814,595
13. Lợi nhuận khác	40		1,666,300,790	267,982,354
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		51,236,321,803	160,389,662,508
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	7,322,392,004	28,072,116,442
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.18	13,454,279	(38,612,651)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>43,900,475,520</u>	<u>132,356,158,717</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>4,549</u>	<u>13,278</u>

3600  
CỔ  
CỔ I  
SON,  
LONG  
THÀNH

Đã ký

PHAN THÙY ĐOAN  
Người lập biểu

Đã ký

HUỶNH HOÀNG OANH  
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2010

Đã ký

NGUYỄN VĂN TUẤN  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2009**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		51,236,321,803	160,389,662,508
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.9,V.10,V.12	13,404,092,142	49,868,630,280
- Các khoản dự phòng	03	VI.3	(10,787,000,000)	10,787,000,000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(2,836,123,786)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3,VI.7,VI.8	(23,603,806,819)	(35,119,783,633)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		30,249,607,126	183,089,385,369
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(9,112,085,329)	(6,486,213,517)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2,255,545,553	(2,980,039,726)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		102,076,985,153	(22,494,711,239)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1,072,930,526)	-
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.18	(3,524,874,600)	(31,732,462,309)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		1,574,716,314	9,814,809,550
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(3,994,658,069)	(4,409,129,999)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>118,452,305,622</b>	<b>124,801,638,129</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, V.10, V.11, V.12	(80,135,252,892)	(48,808,820,882)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.7	1,363,636	1,642,180
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	(361,125,070,000)	(830,246,018,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2	447,956,950,000	865,227,678,000



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.14	(63,036,400,000)	(74,750,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5, VI.3	27,736,329,016	28,930,641,453
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(28,602,080,240)</b>	<b>(59,644,877,249)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	V.26	24,214,483,710	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	V.26	(1,142,132,144)	(19,071,732,331)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.26	(18,186,125,000)	(44,589,150,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>4,886,226,566</b>	<b>(63,660,882,331)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>94,736,451,948</b>	<b>1,495,878,549</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>42,239,706,766</b>	<b>40,662,009,186</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(85,849,205)	81,819,031
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>136,890,309,509</b>	<b>42,239,706,766</b>

Đã ký

PHAN THÙY ĐOAN  
Người lập biểu

Đã ký

HUỲNH HOÀNG OANH  
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2010

Đã ký

NGUYỄN VĂN TUẤN  
Tổng Giám đốc



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2009**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Khảo sát, thiết kế, đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh dịch vụ hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, nhà ở, nhà cho thuê; Tư vấn cho các doanh nghiệp về lập, triển khai dự án kinh doanh; Xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng; Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, kho ngoại quan; Kinh doanh nhà nghỉ, du lịch lữ hành nội địa, khu vui chơi giải trí; Kinh doanh kho bãi, vận chuyển; Kinh doanh các dịch vụ điện, nước, thông tin liên lạc, khí đốt; Quản lý chất thải công nghiệp; Kinh doanh các loại hình dịch vụ hỗ trợ phát triển khu dân cư, khu đô thị; Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản; Kinh doanh xăng dầu (không kinh doanh tại trụ sở).

**4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Năm 2009, Công ty đã thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu từ doanh thu ghi nhận một lần khi nhận tiền trước cho nhiều năm sang doanh thu ghi nhận trên cơ sở số tiền nhận trước của nhiều năm chia cho số năm nhận tiền trước, do vậy doanh thu và lợi nhuận năm nay giảm nhiều so với năm trước.

Ngoài ra, trong năm Công ty đã đầu tư mua cổ phiếu của Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình với tổng số tiền đầu tư là 63 tỷ VND.

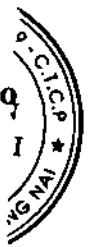
**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 là năm tài chính thứ sáu của Công ty.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**





Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.

#### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

#### **2. Tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

#### **3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

#### **4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### **5. Tài sản cố định hữu hình**





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
Tài sản cố định khác	04

### 6. **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

### 7. **Tài sản cố định vô hình**

#### ***Quyền sử dụng đất***



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao trong 15 năm.

### ***Phần mềm máy tính***

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao trong 5 năm.

### **8. Đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phân chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

### **9. Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm Chi phí trả trước kinh doanh đất và chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

### **10. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

### **11. Chi phí phải trả**

Chi phí đầu tư cho Khu công nghiệp Long Thành trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước. Chi phí đầu tư được trích trước căn cứ vào diện tích cho thuê và đơn giá tạm tính là 158.341 VND/m<sup>2</sup>.

### **12. Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm**

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là nửa tháng lương cộng với phụ cấp lương (nếu có) cho mỗi năm làm việc và được hạch toán vào chi phí trong kỳ.

### **13. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

649

NG'  
PH.  
IAD  
GTH.

INH.





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

### 14. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ cổ tức được công bố.

### 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo.

Riêng đối với hoạt động kinh doanh địa ốc, Công ty áp dụng mức thuế suất 25

Năm 2004 là năm đầu tiên Công ty kinh doanh có lãi.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

### 16. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm. Việc xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư cuối năm của tiền và các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán (chi tiêu Chênh lệch tỷ giá hối đoái) và được ghi bút toán ngược lại để xóa số dư vào đầu năm sau.
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ dài hạn có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2008 : 16.977  
VND/USD

31/12/2009 : 17.941 VND/USD

### 17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận trên cơ sở số tiền nhận trước của nhiều năm chia cho số năm nhận tiền trước.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### 18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh VII.1.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	8.628.825	36.534.393
Tiền gửi ngân hàng	4.481.680.684	42.203.172.373
Các khoản tương đương tiền (*)	132.400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>136.890.309.509</b>	<b>42.239.706.766</b>

(\*) Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn không quá 3 tháng.

### 2. Đầu tư ngắn hạn

Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn trên 3 tháng đến 1 năm.

### 3. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền cho thuê mặt bằng	-	232.562.151
Phải thu phí quản lý	35.738.305	87.439.530
Phải thu tiền nước	17.258.010	138.196.922
Phải thu tiền cho thuê nhà xưởng	22.372.726	-
Phải thu tiền cho thuê tài sản	231.000.000	-
Phải thu kinh doanh bán nhà	-	6.165.000.000
Phải thu dịch vụ khác	-	1.378.000
<b>Cộng</b>	<b>306.369.041</b>	<b>6.624.576.603</b>

### 4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty phát triển khu công nghiệp Biên Hòa	-	8.500.000.000
Công ty TNHH xây dựng thương mại Duy Anh	-	1.426.731.000
Công ty lắp máy xây dựng Minh Tam	5.139.770.853	-
Các nhà cung cấp khác	664.892.621	501.637.067
<b>Cộng</b>	<b>10.428.368.067</b>	<b>10.428.368.067</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

	Số cuối năm	Số đầu năm			
	<b>5.804.663.474</b>				
<b>5. Các khoản phải thu khác</b>					
	Số cuối năm	Số đầu năm			
Ủy ban Nhân dân huyện Long Thành	1.277.326.000	1.277.326.000			
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	2.062.540.000	6.187.500.000			
Phải thu khác	104.518.435	-			
<b>Cộng</b>	<b>3.444.384.435</b>	<b>7.464.826.000</b>			
<b>6. Hàng tồn kho</b>					
	Số cuối năm	Số đầu năm			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	48.093.305.586	52.190.745.188			
Thành phẩm	20.617.417.560	14.229.611.889			
Hàng hóa	-	5.086.367.896			
<b>Cộng</b>	<b>68.710.723.146</b>	<b>71.506.724.973</b>			
<b>7. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>					
	Số đầu năm	Phát sinh tăng trong năm	Kết chuyển vào CPSX trong năm	Kết chuyển khác	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	-	27.919.627	(14.406.268)	-	13.513.359
Chi phí kinh doanh đất khu công nghiệp Long Thành	-	821.125.728	(433.272.122)	(186.387.283)	201.466.323
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	41.236.104	(8.764.000)	-	32.472.104
<b>Cộng</b>	-	<b>890.281.459</b>	<b>(456.442.390)</b>	<b>(186.387.283)</b>	<b>247.451.786</b>
<b>8. Phải thu dài hạn của khách hàng</b>					
Phải thu tiền kinh doanh bán nhà.					

2006.  
CÔNG  
CỐ P  
ONA  
LONG  
THÀNH



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	206.778.952.604	5.709.793.892	1.926.516.364	3.252.435.601	374.554.049	218.042.252.510
Tăng trong năm	16.858.877.154	288.216.000	-	145.150.000	-	17.292.243.154
Mua sắm mới	-	288.216.000	-	51.137.000	-	339.353.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	16.318.420.880	-	-	94.013.000	-	16.412.433.880
Tăng khác	540.456.274	-	-	-	-	540.456.274
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(15.305.273)	-	-	(15.305.273)
<b>Số cuối năm</b>	<b>223.637.829.758</b>	<b>5.998.009.892</b>	<b>1.911.211.091</b>	<b>3.397.585.601</b>	<b>374.554.049</b>	<b>235.319.190.391</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.781.033.462	-	-	1.046.363.593	337.688.049	4.165.085.104
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	72.512.756.923	675.370.627	971.879.978	1.475.943.554	360.086.240	75.996.037.322
Khấu hao trong năm (*)	17.092.905.000	558.688.000	307.740.000	515.206.239	9.940.934	18.484.480.173
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.379.440)	-	-	(6.379.440)
<b>Số cuối năm</b>	<b>89.605.661.923</b>	<b>1.234.058.627</b>	<b>1.273.240.538</b>	<b>1.991.149.793</b>	<b>370.027.174</b>	<b>94.474.138.055</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	134.266.195.681	5.034.423.265	954.636.386	1.776.492.047	14.467.809	142.046.215.188
<b>Số cuối năm</b>	<b>134.032.167.835</b>	<b>4.763.951.265</b>	<b>637.970.553</b>	<b>1.406.435.808</b>	<b>4.526.875</b>	<b>140.845.052.336</b>

(\*) Trong đó, khấu hao kết chuyển vào chi phí trong năm là 7.007.452.862 VND.

### 10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	109.992.615.000	162.089.000	110.154.704.000
Mua sắm mới	2.568.418.102	504.156.729	3.072.574.831
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	463.136.811	-	463.136.811

195.  
3 T  
H A  
D E  
P H A  
H - T.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Kết chuyển khác	622.202.946	-	622.202.946
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>113.646.372.859</b>	<b>666.245.729</b>	<b>114.312.618.588</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	89.952.806.481	16.208.000	89.969.014.481
Khấu hao trong năm (*)	2.140.678.000	112.828.000	2.253.506.000
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>92.093.484.481</b>	<b>129.036.000</b>	<b>92.222.520.481</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	20.039.808.519	145.881.000	20.185.689.519
<b>Số cuối năm</b>	<b>21.552.888.378</b>	<b>537.209.729</b>	<b>22.090.098.107</b>

(\*) Trong đó, khấu hao kết chuyển vào chi phí trong năm là 546.376.280 VND.

### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	3.551.141.559	35.602.910.709	(15.855.449.334)	(414.986.063)	22.883.616.871
Hạng mục xây dựng Khu tái định cư	404.232.265	58.904.546	(463.136.811)	-	-
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	667.392.442	17.023.547.210	(2.258.949.986)	-	15.431.989.666
Hạng mục đền bù khu dân cư, KCN Long Thành	164.197.600	3.138.338.619	(1.290.979.000)	(6.732.000)	2.004.825.219
Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An	-	622.657.380	-	-	622.657.380
<b>Cộng</b>	<b>4.786.963.866</b>	<b>56.446.358.464</b>	<b>(19.868.515.131)</b>	<b>(421.718.063)</b>	<b>40.943.089.136</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

#### Nguyên giá

Số đầu năm	22.762.434.045
Mua sắm mới	17.093.500.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.204.166.350
Kết chuyển khác	4.393.962.750
Giảm trong năm	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>46.454.063.145</b>

#### Giá trị hao mòn

Số đầu năm	2.429.652.495
Khấu hao trong năm	6.026.022.000
Giảm trong năm	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.455.674.495</b>

#### Giá trị còn lại

Số đầu năm	20.332.781.550
<b>Số cuối năm</b>	<b>37.998.388.650</b>

(\*) Trong đó, khấu hao kết chuyển vào chi phí trong năm là 5.850.263.000 VND.

### 13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

Đầu tư vào Công ty cổ phần xây dựng Sonadezi.

### 14. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	-
<b>Cộng</b>	<b>135.536.400.000</b>	<b>72.500.000.000</b>

### 15. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

Số đầu năm	10.787.000.000
Trích lập dự phòng bổ sung	-
Hoàn nhập dự phòng	(10.787.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>



**16. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số đầu năm	Phát sinh tăng trong năm	Kết chuyển vào CPSX trong năm	Kết chuyển khác	Số cuối năm
Chi phí trả trước kinh doanh đất	-	1.422.166.703	(6.826.400)	(1.275.683.533)	139.656.770
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	69.261.774	(5.642.750)	-	63.619.024
<b>Cộng</b>	-	<b>1.491.431.477</b>	<b>(12.469.150)</b>	<b>(1.275.683.533)</b>	<b>203.275.794</b>

**17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

Số đầu năm	38.612.651
Phát sinh trong năm	-
Hoàn nhập trong năm	(13.454.279)
<b>Số cuối năm</b>	<b>25.158.372</b>

**18. Phải trả người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần xây dựng Sonadezi	1.441.509.665	2.785.100.400
Công ty cổ phần công trình giao thông vận tải Đồng Nai	-	5.324.253.013
Công ty TNHH xây dựng Thanh Đô	-	1.276.921.848
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	-	892.521.831
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển xây dựng	665.469.781	810.324.461
Công ty dầu khí Idico	4.790.438.799	-
Công ty TNHH xây dựng thương mại Duy Anh	1.490.900.667	-
Công ty xây dựng và trang trí nội thất số 7	1.417.196.298	-
Các nhà cung cấp khác	1.419.490.449	3.211.087.448
<b>Cộng</b>	<b>11.225.005.659</b>	<b>14.300.209.001</b>





**19. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua nhà trả trước	5.225.921.728	12.391.310.000
Khách hàng thuê đất trả trước	116.770.092.866	10.390.151.008
Các khách hàng khác	73.361.200	866.000
<b>Cộng</b>	<b>122.069.375.794</b>	<b>22.782.327.008</b>

**20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	6.389.108.763	(6.389.108.763)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	42.554.161.163	7.426.910.439	(3.524.874.600)	46.456.197.002
Thuế thu nhập cá nhân	(6.115.548)	71.345.813	(35.770.773)	29.459.492
Thuế nhà đất	-	13.691.865	(13.691.865)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	93.500.000	(93.500.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>42.548.045.615</b>	<b>13.997.556.880</b>	<b>(10.059.946.001)</b>	<b>46.485.656.494</b>

(\*) Trong đó, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 2% trên tiền thu từ bán nhà là 104.518.435 VND.

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho từng mặt hàng như sau:

- Cho thuê đất, thuê nhà, phí quản lý đối với các doanh nghiệp chế xuất 0%
- Cung cấp nước 5%
- Cho thuê đất, thuê nhà, phí quản lý, bán nhà 10%

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem thuyết minh số IV.15.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.236.321.803	160.389.662.508
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	361.143.176	752.091.010
- Các khoản điều chỉnh giảm	(4.620.000.000)	(3.826.123.786)
Tổng thu nhập chịu thuế	46.977.464.979	157.315.629.732
Trong đó:		
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp	6.419.031.190	72.672.230.340
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh địa ốc, hoạt động khác	40.558.433.789	84.643.399.392
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Hoạt động kinh doanh dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp	10%	10%
- Hoạt động kinh doanh địa ốc, hoạt động khác	25%	28%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp</b>	<b>10.781.511.566</b>	<b>30.967.374.864</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung</b>	<b>-</b>	<b>251.301.820</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm (*)</b>	<b>(3.459.119.562)</b>	<b>(3.146.560.242)</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>7.322.392.004</b>	<b>28.072.116.442</b>

(\*) Công ty được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp và giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2009 theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 của Bộ Tài chính.

495  
 CÔNG TY  
 CỔ PHẦN  
 SONADEZI  
 LONG THÀNH  
 NH. 1



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### *Tiền thuê đất*

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 4.815.632 m<sup>2</sup> đất đang sử dụng với mức 160VND/m<sup>2</sup>/năm theo Hợp đồng thuê đất số 12 HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004. Công ty được miễn tiền thuê đất trong thời hạn 6 năm kể từ năm 2004.

### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

#### 21. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

#### 22. Chi phí phải trả

Chủ yếu là chi phí đầu tư trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận.

#### 23. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	67.098.140	60.738.092
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	-	676.952
Cô tức còn phải trả	55.130.000	8.597.835.000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	3.307.372.219	-
Các khoản phải trả khác	530.978.268	508.183.913
<b>Cộng</b>	<b><u>3.960.578.627</u></b>	<b><u>9.167.433.957</u></b>

#### 24. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ dài hạn, chi tiết bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận đặt cọc giữ đất	-	1.670.348.960
Nhận đặt cọc xử lý nước thải	-	1.580.900.000
Nhận đặt cọc cho thuê nhà	75.779.900	82.378.300
Nhận đặt cọc cho thuê chợ	2.000.000	2.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng	6.503.698.627	6.345.771.705
<b>Cộng</b>	<b><u>6.581.478.527</u></b>	<b><u>9.681.398.965</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 25. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Số đầu năm	173.866.000
Số trích lập trong năm	-
Số chi trong năm	(27.281.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>146.585.000</b>

### 26. Vốn chủ sở hữu

#### *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm trang 32.

#### *Cổ tức*

Chi cổ tức năm trước	8.577.975.000
Tạm ứng cổ tức năm nay	9.608.150.000
<b>Cộng</b>	<b>18.186.125.000</b>

#### *Cổ phiếu*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	333.720
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	9.666.280
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	9.666.280
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND

#### *Mục đích trích lập đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ đầu tư phát triển được dùng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty.

Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh;
- Bù đắp khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 27. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	327.640.157	4.125.809.385	(1.329.668.000)	3.123.781.542
Quỹ phúc lợi	365.176.759	1.650.323.754	(956.721.851)	1.058.778.662
<b>Cộng</b>	<b>692.816.916</b>	<b>5.776.133.139</b>	<b>(2.286.389.851)</b>	<b>4.182.560.204</b>

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	77.373.773.271	227.242.926.176
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>77.373.773.271</b>	<b>227.242.926.176</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	16.311.218.010	180.552.749.687
- Doanh thu kinh doanh nhà	25.729.755.760	17.856.320.888
- Doanh thu kinh doanh nước	20.831.307.030	15.424.303.975
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	-	5.645.219.311
- Doanh thu cho thuê tài sản	2.110.000.000	1.900.000.000
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng	11.646.132.063	5.571.420.395
- Doanh thu khác	745.360.408	292.911.920





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	10.499.723.612	54.793.085.207
Giá vốn kinh doanh nhà	14.758.365.892	10.021.225.319
Giá vốn kinh doanh nước	18.828.024.112	14.195.684.839
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	-	5.733.400.384
Giá vốn cho thuê tài sản	2.033.829.729	1.854.962.455
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	5.433.190.868	2.645.480.602
Giá vốn khác	15.898.450	30.303.759
<b>Cộng</b>	<b>51.569.032.663</b>	<b>89.274.142.565</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.141.485.782	2.142.091.451
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	18.991.369.016	34.128.141.453
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	10.055.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	2.836.123.786
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.620.000.000	990.000.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	10.787.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>35.549.909.798</b>	<b>40.096.356.690</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	55.495.220	327.426.658
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	10.787.000.000
<b>Cộng</b>	<b>55.495.220</b>	<b>11.114.426.658</b>

### 5. Chi phí bán hàng

Chi phí bằng tiền khác.

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.597.436.821	532.631.715
Chi phí dụng cụ, vật liệu quản lý	742.561.628	969.184.631



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.767.519.845	1.322.060.284
Chi phí dịch vụ mua ngoài	636.787.269	891.932.362
Chi phí khác	2.525.571.428	2.798.797.707
<b>Cộng</b>	<b>11.269.876.991</b>	<b>6.514.606.699</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền thu hồ sơ mời thầu	57.000.000	30.550.000
Thu phạt do vi phạm hợp đồng	544.280.926	293.173.269
Thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.363.636	6.642.180
Thu tiền đặt cọc vi phạm Bản thỏa thuận	1.096.901.180	-
Thu nhập khác	71.730.513	19.431.500
<b>Cộng</b>	<b>1.771.276.255</b>	<b>349.796.949</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý, nhượng bán	8.925.833	5.000.000
Chi phí bị phạt, bồi thường	34.000.000	-
Chi phí khác	62.049.632	76.814.595
<b>Cộng</b>	<b>104.975.465</b>	<b>81.814.595</b>
<b>9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	43.900.475.520	132.356.158.717
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

	Năm nay	Năm trước
kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	43.900.475.520	132.356.158.717
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	9.651.630	9.968.059
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.549</b>	<b>13.278</b>

(\*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	9.666.280	10.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	(21.908)	(31.941)
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tái phát hành tháng 12 năm 2009	7.258	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>9.651.630</b>	<b>9.968.059</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch với các bên liên quan**

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	887.692.000	636.000.000
Tiền thưởng	195.300.000	439.000.000
Thu nhập khác	58.760.000	120.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.141.752.000</b>	<b>1.195.000.000</b>

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa	Cổ đông chiếm 51,19 % vốn điều lệ
Công ty cổ phần xây dựng Sonadezi	Công ty liên kết





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

Nội dung giao dịch	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</b>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	-	494.249.811
Phải trả tiền xây dựng, thiết kế, quy hoạch	730.375.118	315.544.722
Trả trước tiền mua nhà xưởng	10.200.000.000	8.500.000.000
Phải trả tiền mua nhà xưởng	18.700.000.000	-
<b>Công ty cổ phần xây dựng Sonadezi</b>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	21.502.622	32.798.533
Phải trả tiền xây dựng	6.208.872.289	12.479.740.954
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	129.099.663	-
Phải trả tiền lập báo cáo giám sát	85.211.500	-
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Phải trả tiền tư vấn giám sát	215.183.875	-

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

Nội dung giao dịch	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Trả trước tiền tư vấn giám sát	155.240.806	142.796.879
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Trả trước tiền lập báo cáo giám sát	149.338.900	-
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>304.579.706</b>	<b>142.796.879</b>





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### *Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa*

Trả trước tiền mua nhà xưởng	-	8.500.000.000
------------------------------	---	---------------

### *Công ty cổ phần xây dựng Sonadezi*

Phải trả tiền xây dựng	1.441.509.665	2.785.100.400
------------------------	---------------	---------------

### *Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi*

Phải trả tiền cung cấp dịch vụ	-	892.521.831
--------------------------------	---	-------------

<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>1.441.509.665</b>	<b>12.177.622.231</b>
-------------------------	----------------------	-----------------------

## 2. Thay đổi chính sách kế toán và các sai sót

### *Thay đổi chính sách kế toán*

Năm 2009 Công ty đã thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu từ doanh thu ghi nhận một lần khi nhận tiền trước cho nhiều năm sang doanh thu ghi nhận trên cơ sở số tiền nhận trước của nhiều năm chia cho số năm nhận tiền trước. Công ty chưa áp dụng hồi tố việc thay đổi chính sách kế toán này do chưa có hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Ngoài ra, Công ty cũng đã thay đổi chính sách kế toán liên quan đến việc xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ theo hướng dẫn của Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính (xem thuyết minh số IV.13). Theo đó, khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm của tiền, các khoản nợ ngắn hạn là 3.181.120.795 VND được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán (chỉ tiêu Chênh lệch tỷ giá hối đoái) thay vì kết chuyển vào thu nhập như những năm trước.

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp liên quan đến các vấn đề sau: đơn vị tiền tệ trong kế toán; hướng dẫn thực hiện chế độ kế toán cho nhà thầu nước ngoài; hướng dẫn sửa đổi, bổ sung phương pháp kế toán cho một số nghiệp vụ kinh tế. Công ty sẽ áp dụng các qui định này trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2010 trở đi.

### *Các sai sót*

Theo Công văn số 4125/BTC-TCT ngày 23 tháng 3 năm 2009 của Bộ Tài chính, hoạt động cho thuê đất trong khu công nghiệp của Công ty trong năm 2008 vẫn được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, do đó công ty đã tiến hành điều chỉnh tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2008. Mặt khác, Công ty cũng thực hiện việc điều chỉnh giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý 4 năm 2008 theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 của Bộ Tài chính và điều





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

chính lại chi phí phải trả trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước.

Ngoài ra, Công ty cũng thực hiện việc kết chuyển từ “Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu” sang “Quỹ đầu tư phát triển” do quỹ này được trích lập dùng để dự trữ bổ sung vốn điều lệ.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh trên đến số liệu so sánh của năm trước như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Số liệu điều chỉnh lại
<b>Bảng cân đối kế toán</b>			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.183.658.328	42.554.161.163
Chi phí phải trả	316	382.607.739.711	131.079.311.964
Quỹ đầu tư phát triển	417	51.757.692.755	55.110.759.446
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	3.353.066.691	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	45.887.046.023	260.044.970.935
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>			
Giá vốn hàng bán	11	133.307.348.150	89.274.142.565
Chi phí bán hàng	24	983.913.453	314.426.790
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	9.841.473.175	6.514.606.699
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27.046.404.940	28.072.116.442
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	85.352.311.495	132.356.158.717
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	8.563	13.278
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	112.360.103.784	160.389.662.508
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	25.534.847.485	(22.494.711.239)

### 3. Thay đổi ước tính kế toán

Trong năm, Công ty tăng thời gian khấu hao một số tài sản thuộc loại nhà cửa, vật kiến trúc từ 5 năm lên 10 năm, từ 10 năm lên 15 năm và tài sản cố định vô hình từ 6 năm lên 15 năm vì kể từ năm 2009, Công ty đổi sang hình thức hạch toán doanh thu hàng năm nên thời gian khấu hao như trước đây không còn phù hợp. Việc thay đổi thời gian khấu hao này làm cho khấu hao năm nay giảm 31.369.434.575 VND so với việc áp dụng thời gian khấu hao như năm trước.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH****4. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
<b>Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>			
<i>Cơ cấu tài sản</i>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	46,39	57,63
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	53,61	42,37
<i>Cơ cấu nguồn vốn</i>			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	39,88	35,67
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	60,12	64,33
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	2,51	2,80
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,19	1,69
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,93	1,24
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	66,22	70,58
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	56,74	58,24
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	6,50	24,84
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	5,57	20,50
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu</i>	%	9,35	31,92

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2010

Đã ký

Đã ký

Đã ký

**PHAN THÙY ĐOAN**  
Người lập biểu

**HUYỀNH HOÀNG OANH**  
Kế toán trưởng

**NGUYỄN VĂN TUẤN**  
Tổng Giám đốc



**Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	11.054.000.000	-	-	19.723.675.681	4.170.775.703	224.310.241.041	359.258.692.425
Tăng (giảm) vốn trong năm	-	-	(19.071.732.331)	-	-	-	-	(19.071.732.331)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	132.356.158.717	132.356.158.717
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	-	35.387.083.765	3.353.066.691	(43.434.443.823)	(4.694.293.367)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(53.186.985.000)	(53.186.985.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>11.054.000.000</b>	<b>(19.071.732.331)</b>	<b>-</b>	<b>55.110.759.446</b>	<b>7.523.842.394</b>	<b>260.044.970.935</b>	<b>414.661.840.444</b>
Số dư đầu năm nay	100.000.000.000	11.054.000.000	(19.071.732.331)	-	55.110.759.446	7.523.842.394	260.044.970.935	414.661.840.444
Tăng (giảm) vốn trong năm	-	4.000.619.235	19.071.732.331	-	-	-	-	23.072.351.566.00
Tăng khác	-	-	-	3.181.120.795	-	-	-	3.181.120.795.00
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	43.900.475.520	43.900.475.520
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	-	33.006.475.083	4.125.809.385	(42.908.417.607)	(5.776.133.139)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(9.643.420.000)	(9.643.420.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>15.054.619.235</b>	<b>-</b>	<b>3.181.120.795</b>	<b>88.117.234.529</b>	<b>11.649.651.779</b>	<b>251.393.608.848</b>	<b>469.396.235.186</b>
	Đã ký PHAN THÙY ĐOAN Người lập biểu			Đã ký HUỠNH HOÀNG OANH Kế toán trưởng			Đã ký NGUYỄN VĂN TUẤN Tổng Giám đốc	



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### PHẦN V: BÀN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN

#### 1. Kiểm toán độc lập

##### 1.1 Đơn vị kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)

- Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Hùng Tiến (Chức vụ: Tổng Giám Đốc)
- Trụ sở chính : 229 Đồng Khởi, Quận 1, Tp. HCM
- Điện thoại : (08) 8 272 295
- Fax : (08) 8 272 300
- Website : [www.ac-audit.com](http://www.ac-audit.com)

##### 1.2 Ý kiến kiểm toán độc lập:

Như đã trình bày ở thuyết minh VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, năm nay Công ty đã thay đổi thời gian khấu hao Tài sản cố định cho phù hợp với thực tế sử dụng. Việc thay đổi này làm cho giá trị hao mòn lũy kế tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009 giảm 31.369.434.575 VND và chi phí khấu hao năm nay giảm đi một khoản ước tính là 8.156.052.990 VND so với việc áp dụng thời gian khấu hao như năm trước.

Theo ký kiến chúng tôi, ngoại trừ vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi chỉ muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính rằng:

- Năm nay, Công ty đã thay đổi chính sách kế toán về ghi nhận doanh thu từ doanh thu ghi nhận một lần khi nhận tiền trước cho nhiều năm sang doanh thu ghi nhận trên cơ sở số tiền nhận trước của nhiều năm chia cho số năm nhận tiền trước (Thuyết minh VII.2). công ty chưa áp dụng hồi tố việc thay đổi chính sách kế toán này do chưa có hướng dẫn của Bộ tài chính.
- Chi phí trả tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước được trích trước căn cứ vào diện tích cho thuê và đơn giá tạm tính là 158.341 VND/m<sup>2</sup> (thuyết minh IV.11)
- Như đã trình bày ở thuyết minh VII.2 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, năm nay Công ty đã thay đổi chính sách kế toán liên quan đến xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ. Việc



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

thay đổi chính sách kế toán này làm cho khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm của tiền, các khoản nợ ngắn hạn là 3.181.120.795 VND được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán (chỉ tiêu Chênh lệch tỷ giá hối đoái) thay vì kết chuyển vào thu nhập như những năm trước.

### 1.3 Các nhận xét đặc biệt: không

## PHẦN VI: CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

### 1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

Công ty mẹ	Giá trị sở hữu	Đơn vị	Tỷ lệ góp vốn
Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	51.190.000.000	Đồng	51,19%

### 2. Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Phát triển KCN Biên Hòa

Trong năm 2009 Công ty phát triển KCN Biên Hòa đạt được kết quả kinh doanh như sau: tổng doanh thu 260,8 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 132,6 tỷ đồng và tổng giá trị tài sản 2.107 tỷ đồng.

### 3. Công ty có trên 50% vốn cổ phần/vốn góp do Sonadezi Long Thành nắm giữ

Không có.

## PHẦN VII: TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### 1. Cơ cấu tổ chức của công ty

Căn cứ những quy định của pháp luật cụ thể là: (1) Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005 và (2) Điều lệ hoạt động tổ chức được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua, Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành có cơ cấu tổ chức như sau:

#### 1.1 Cơ cấu tổ chức

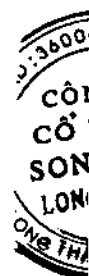
- Đại hội đồng cổ đông: là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo luật pháp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Sonadezi Long Thành.
- Hội đồng quản trị: là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

- c. Ban Kiểm soát: là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính; giám sát về việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm tra nội bộ Sonadezi Long Thành.
- d. Tổng Giám đốc: là người có trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động của Công ty theo đúng pháp luật Nhà nước, các quy định của ngành, điều lệ, quy chế, quy định của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành; song song đó là người tham mưu cho Hội đồng quản trị về mặt hoạch định các mục tiêu, chính sách. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các bộ phận nghiệp vụ.
- e. Bộ phận Dự Án (BPDA): là bộ phận chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty. BPDA có chức năng và nhiệm vụ : đề xuất với Ban Tổng giám đốc Công ty về công tác phát triển các dự án mới và quản lý kỹ thuật xây dựng các dự án do Công ty làm chủ đầu tư xây dựng; chịu trách nhiệm về việc phát triển các dự án đầu tư của Công ty, công tác xây dựng cơ bản của Công ty theo đúng các quy định về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành của Nhà Nước, tổ chức thực hiện, tham gia thực hiện công tác quản lý môi trường khu công nghiệp theo đúng các quy định về quản lý môi trường hiện hành của Nhà nước.
- f. Bộ phận Hành chính – Nhân sự: Bộ phận Hành chính - Nhân sự là một bộ phận chức năng nghiệp vụ trong cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty; có chức năng tham mưu đề xuất, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty và hướng dẫn, tổ chức thực hiện, kiểm tra các công tác: Quản trị nhân sự, Bảo hộ lao động, an toàn - vệ sinh lao động, Quản trị Hành chính – Văn phòng.
- g. Bộ phận An Ninh- Trật tự: Bộ phận An ninh trật tự là một bộ phận chức năng của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty có chức năng: Tham mưu và giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty về công tác An ninh trật tự, An toàn giao thông, Phòng cháy chữa cháy (PCCC) tại khuôn viên cơ quan Công ty; các Khu công nghiệp; các Khu dân cư, nhà ở và các cơ sở sản xuất kinh doanh khác của Công ty.
- h. Bộ phận Tài chính - Kế toán: là bộ phận nghiệp vụ chuyên môn trong tổ chức của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty. Thực hiện chức năng chuyên môn về tài chính, kế toán theo quy định của “Luật Kế toán năm 2003” được Quốc hội khoá 11 thông qua ngày 17/6/2003. Các chức năng cụ thể như sau: Đề xuất với Ban Tổng Giám đốc Công ty về công tác quản lý tài chính, kế toán, thống kê của Công ty. Lập, lưu trữ, kiểm tra, kiểm soát toàn bộ các hoạt động có liên quan đến lĩnh vực Tài chính- Kế toán tại Công ty CP Sonadezi Long Thành theo đúng qui định của Nhà nước.



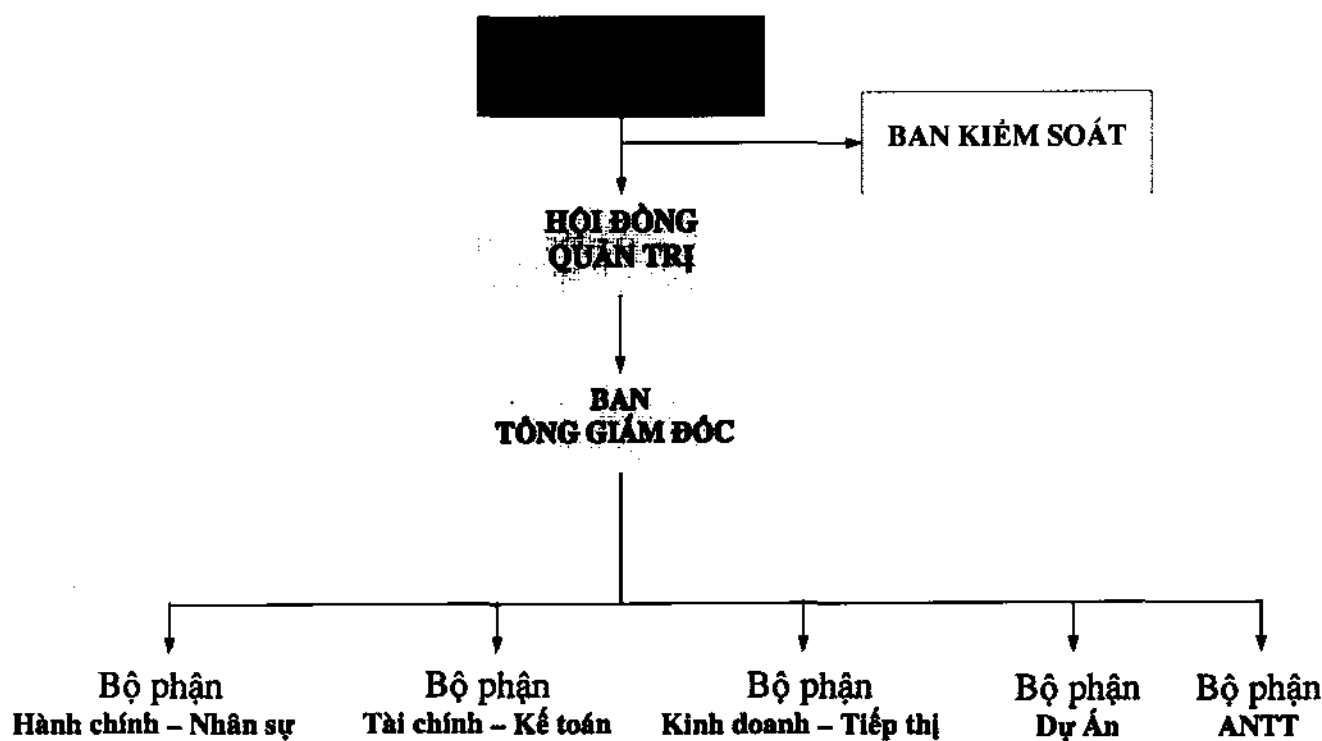




## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

- i. Bộ phận Kinh doanh – Tiếp thị: Bộ Phận Kinh doanh - Tiếp thị là Bộ Phận chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành, trực thuộc Ban Tổng giám đốc Công ty có chức năng: (i) tham mưu với Ban Tổng giám đốc về: hoạch định chiến lược, sách lược kinh doanh. (ii) tổ chức thực hiện: công tác tiếp thị và kinh doanh đối với đất công nghiệp, nhà xưởng và các dịch vụ đi kèm; công tác tiếp thị, bán và cho thuê sản phẩm nhà ở; công tác duy tu, bảo trì, và chăm sóc khách hàng.

### 1.2 Sơ đồ tổ chức Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành



5498  
 NG T  
 PH  
 AD  
 3 TH  
 NH

## 2. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành (tại thời điểm 31/12/2009)

### Ban Tổng Giám đốc:

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| - Ông Nguyễn Văn Tuấn | - Tổng Giám Đốc     |
| - Bà Lê Thị Ngọc Huệ  | - Phó Tổng Giám Đốc |
| - Bà Huỳnh Hoàng Oanh | - Phó Tổng Giám Đốc |
| - Ông Phạm Anh Tuấn   | - Phó Tổng Giám Đốc |



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 2.1 Ông Nguyễn Văn Tuấn – Tổng Giám đốc

Họ và tên: **Nguyễn Văn Tuấn**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 23/12/1970 Nơi sinh: Hải Phòng

CMND: 271511034 ngày cấp 21/04/1998 nơi cấp: CA. Đồng Nai

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 235/5B, Đường Phan Trung, Phường Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai

Số ĐT liên lạc: 061.3514494

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh Doanh

Quá trình công tác:

- + Từ 03/1998 đến 12/2002: Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa.
- + Từ 01/2003 đến 02/ 2005: Trưởng Đại diện Công ty PT KCN Biên hòa tại KCN Gò Dầu.
- + Từ 03/2005 đến 11/ 2007: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Amata Việt Nam.
- + Từ 12/2007 đến 02/2009: Giám Đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty PT KCN Biên Hòa.
- + Từ 16/03/2009 đến 24/04/2009: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
- + Từ 25/04/2009 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Chủ Tịch HĐQT - Tổng Giám Đốc

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- + Ủy Viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- + Ủy Viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 24/12/2009): 2.819.520 cổ phần, chiếm 28,195 % vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 2.819.000 cổ phần, chiếm 28,190% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 520 cổ phần, chiếm 0,005% vốn điều lệ

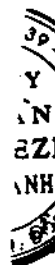
Các cam kết nắm giữ: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

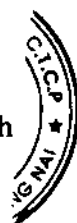




## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 2.2 Bà Lê Thị Ngọc Huệ - Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	Lê Thị Ngọc Huệ
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	24/10/1959
Nơi sinh:	Hà Nam
CMND	270.008.950 Ngày cấp 29/06/2005, Nơi cấp: Đồng Nai
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Biên Hòa – Đồng Nai
Địa chỉ thường trú:	05 lô A3, Đường số 01, Phường 25, Q, Bình Thạnh, TP,HCM
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0613.514494
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ 1976 – 03/1990:	Tại Sở Tài Chính Đồng Nai
+ Từ 04/1990 – 06/2000:	Tại Kho Bạc nhà nước Đồng Nai
+ Từ 07/2000 -02/2006:	Tại Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa
+ Từ 03/2006 đến nay:	Tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Tổng Giám Đốc Cty CP Sonadezi Long Thành
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ (thời điểm 24/12/2009)	0 cổ phần, chiếm 0 %vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 %vốn điều lệ 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ : không	
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không





**2.3 Bà Huỳnh Hoàng Oanh – Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên: **Huỳnh Hoàng Oanh**

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 08/10/1965

Nơi sinh: Biên Hòa, Đồng Nai

CMND: 270.672.048

Ngày cấp: 12/06/2007

Nơi cấp: Đồng Nai

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 35B, KP1, Thanh Bình, Biên Hòa, Đồng Nai

Số ĐT liên lạc: 061.3514494

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Từ 1985 đến 2004: Công tác tại NH Công thương KCN Biên Hòa.

Từ 8/2004 đến 12/2005: Phó phòng Kế toán NH Công thương KCN Biên Hòa.

Từ 01/01/2006 – 31/10/2007: Phó giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Từ 1/11/2007 – 30/04/2009: Giám đốc tài chính - Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Từ 01/05/2009 – đến nay: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc - Giám Đốc Tài Chính - Kế Toán trưởng.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Sonadezi

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 24/12/2009): 2.850 cổ phần, chiếm 0,029 % vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 2.850 cổ phần, chiếm 0,029 % vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: không

Những khoản nợ đối với Công ty: không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 2.4 Ông Phạm Anh Tuấn – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: **Phạm Anh Tuấn**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 19/01/1975

Nơi sinh: Tuyên Quang

CMND: 271537156 ngày cấp 04/10/2008 nơi cấp: CA. Đồng Nai

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 26/A6, KDC An Bình, P.An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai

Số ĐT liên lạc: 061.3514494

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài Chính

Quá trình công tác:

+ Từ 2003 đến nay: Công tác tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc - Giám Đốc Kinh Doanh

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: UV HĐQT Cty CP Dịch vụ Sonadezi

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 24/12/2009): 10.590 cổ phần, chiếm 0,106 % vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 10.590 cổ phần, chiếm 0,106 % vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: không

Những khoản nợ đối với Công ty: không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

### 3. Thay đổi Tổng Giám đốc điều hành trong năm.

Từ ngày 16/03/2009 Ông Nguyễn Văn Tuấn thay Ông Chu Thanh Sơn là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

### 4. Quyền lợi của Ban Tổng Giám đốc: Tiền lương, thưởng của Ban Giám đốc và các quyền lợi khác của Ban Tổng Giám đốc.

Được hưởng đầy đủ các khoản Tiền lương, thưởng và các khoản phụ cấp theo chế độ, ngoài ra không có khoản thu nhập nào khác.

Lương thưởng của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2009 là: 1.145.402.000 đồng.

3600  
CỔ  
Đ  
ON  
LONG  
THÀNH

**5. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động.****5.1 Số lượng cán bộ, nhân viên**

Tính đến ngày 31/12/2009, tổng số lao động tại Công ty là 83 người, được phân theo cơ cấu như sau:

**Bảng 2: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/12/2009**

	<b>Số lượng</b>	<b>Tỷ lệ</b>
<b>PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ</b>		
Trên Đại học	04	4,71 %
Đại học	33	37,65 %
Cao đẳng	01	1,17 %
Trung cấp, thợ (3/7)	17	22,35 %
Phổ thông trung học	28	34,12 %
<b>Tổng cộng</b>	<b>83</b>	<b>100%</b>
<b>PHÂN THEO GIỚI TÍNH</b>		
Nam	62	76,47 %
Nữ	21	23,53 %
<b>Tổng cộng</b>	<b>83</b>	<b>100%</b>

**5.2 Chính sách đối với người lao động****a. Chính sách đào tạo**

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng các kỹ năng nghiệp vụ cho nhân viên quản lý cấp trung gian. Hoạt động đào tạo hàng năm được xem xét và thực hiện theo phương thức đào tạo nội bộ và học bên ngoài.

**b. Chính sách lương thưởng**

Vì đặc trưng của ngành nghề kinh doanh nên Công ty phải xây dựng một chính sách lương phù hợp nhưng vẫn dựa trên nguyên tắc khuyến khích người lao động đóng góp, nhiệt tình làm việc và bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật.

Công ty có một chính sách lương thích hợp với trình độ, năng lực và công việc của từng cá nhân và giải thưởng dành cho cá nhân có kết quả đóng góp vượt trội.

Ngoài ra, để thúc đẩy tinh thần làm việc tập thể, đoàn kết lẫn nhau góp phần tăng năng suất, chất lượng hoàn thành công việc, Công ty còn xét thưởng tập thể có tinh thần



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

thái độ làm việc tích cực, có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao.

Công ty luôn thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội, chế độ phúc lợi, chế độ thai sản và bảo hiểm tai nạn lao động ... cho người lao động theo đúng Luật Lao động.

Sự quan tâm và hỗ trợ người lao động luôn được cân nhắc tại Công ty, Công ty đã cho xây dựng bếp ăn tập thể và xe đưa rước người lao động đi làm. Bên cạnh đó, Công ty không ngừng quan tâm, nâng cao đời sống sinh hoạt lành mạnh và sức khỏe cho CB-CNV bằng cách tạo điều kiện cơ sở vật chất cho họ tham gia các hoạt động thể dục thể thao như xây dựng sân quần vợt, bóng chuyền và bóng bàn.

### 6. Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị/Chủ tịch

Từ ngày 25/04/2009, Ông Nguyễn Văn Tuấn thay bà Đỗ Thị Thu Hằng là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

### 7. Thay đổi thành viên Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng:

Trong năm 2009, Công ty đã bổ nhiệm 2 Phó Tổng Giám đốc là Ông Phạm Anh Tuấn và Bà Huỳnh Hoàng Oanh. Bà Nguyễn Mai Anh thôi làm Phó Tổng Giám đốc Công ty do chuyển công tác.

## PHẦN VIII: THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Tại thời điểm 31/12/2009

### 1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

#### 1.1 Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

- Ông Nguyễn Văn Tuấn	-	Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Khương Văn Quá	-	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Vũ Ngọc Tuy	-	Thành viên hội Đồng quản trị
- Ông Chu Thanh Sơn	-	Thành viên hội Đồng quản trị
- Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	Thành viên hội Đồng quản trị
- Ông Nguyễn Văn Thắng	-	Thành viên hội Đồng quản trị

#### 1.1.1 Ông Nguyễn Văn Tuấn

Xem phần sơ yếu lý lịch của Ban Tổng Giám đốc.

193  
T  
A  
E  
AN  
1.0



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 1.1.2 Ông KHƯƠNG VĂN QUÁ – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Họ và tên:	<b>KHƯƠNG VĂN QUÁ</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	01/05/1953
Nơi sinh:	Xã Hiệp Hòa, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai
CMND	270.145.569 Ngày cấp: 03/08/2004 Nơi cấp: CA, Đồng Nai
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Địa chỉ thường trú:	Số nhà A2, Cư xá Điện Lực, Phường Tân Hiệp, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	061.3992000
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kỹ Sư điện
Quá trình công tác	
+ Từ 1976-1983:	Học trường Đại học Bách khoa Tp. Hồ Chí Minh, tốt nghiệp và công tác tại Nhà máy điện Thủ Đức;
+ Từ 1983-1992:	Công tác tại Sở Điện lực Đồng Nai
+ Từ 1992-1994	Công tác tại chi nhánh điện Thống Nhất
+ Từ 1995-1998	Công tác tại Điện lực Đồng Nai
+ Từ 1998-2004	Công tác tại Điện lực Đồng Nai nay là Công ty TNHH MTVN Điện lực Đồng Nai
+ Tháng 08/2004 đến nay	Công tác tại Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai - Chủ tịch HĐQT Công ty CP tư vấn thiết kế & xây lắp điện
Số CP nắm giữ (thời điểm 24/12/2009)	632.960 cổ phần, chiếm 6,330% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu: Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	632.700 cổ phần, chiếm 6,327% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	260 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ : không	
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	không







## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Những khoản nợ đối với Công ty: không  
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: không  
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

### 1.1.3 Ông Vũ Ngọc Tuy

Họ và tên: **Vũ Ngọc Tuy**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 25/09/1963

Nơi sinh: Biên Hòa – Đồng Nai

CMND: 270116463

ngày cấp 16/05/2006

nơi cấp: CA. Đồng Nai

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 24/51B, Nguyễn Thành Đồng, KP2, P.Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai

Số ĐT liên lạc: 061.3514494

Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính Kế toán

Quá trình công tác:

+ Từ 1985 - 1989: Cục thuế Đồng Nai

+ Từ 1990 đến nay: Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: không

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó chủ tịch HĐQT Công ty PT KCN Biên Hòa.

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 24/12/2009): 1.000.000 cổ phần, chiếm 10 % vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 1.000.000 cổ phần, chiếm 10 % vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

### 1.1.4 Ông Chu Thanh Sơn

Họ và tên:

**CHU THANH SON**

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

25/04/1959

Nơi sinh:

Hải Dương

CMND

270.808.250 Ngày cấp: 04/08/2000 Nơi cấp: CA, Đồng Nai





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hải Dương
Địa chỉ thường trú:	197/32 QL,15, KP,1, Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0613.514494
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Trung Văn, Cử Nhân Tài chính-Kế toán
Quá trình công tác	
+ Từ 1982 – 1992:	Đi làm tại Ban tuyển sinh Đồng Nai
+ Từ 1992 - 2003	Đi làm tại Sonadezi Biên Hòa
+ Từ 2003 đến 15/03/2009:	Làm tại Sonadezi Long Thành
+ Từ 16/03/2009 đến nay:	Làm tại Sonadezi Biên Hòa.
Chức vụ công tác hiện nay:	Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó Tổng Giám đốc Sonadezi Biên Hòa Phó Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Amata Việt Nam.
Số CP nắm giữ (thời điểm 24/12/2009)	1.010.770 cổ phần, chiếm 10,108% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu: Công ty phát triển KCN Biên Hòa	1.000.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ 10.770 cổ phần, chiếm 0,108% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	
Cam kết nắm giữ : không	
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	không
Những khoản nợ đối với Công ty:	không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	không

### 1.1.5 Bà NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG – Thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên:	NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	25/09/1958
Nơi sinh:	Biên Hòa, Đồng Nai
CMND	272.079.869 Ngày cấp: 07/12/2006 Nơi cấp: CA, Đồng Nai



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Quốc tịch:	Việt Nam	
Dân tộc:	Kinh	
Quê quán:	Biên Hòa, Đồng Nai	
Địa chỉ thường trú:	Số 81, Huỳnh Văn Lũy, P.Hòa Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0613. 827402	
Trình độ văn hóa:	12/12	
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế	
Quá trình công tác		
+ Từ 1979-1992	Phòng tài vụ kiến thiết kinh tế - Ty Tài chính Đồng Nai	
+ Từ 1992-1994	Phòng Tài chính ngành - Sở Tài chính Đồng Nai (P,Trưởng Phòng)	
+ Từ 1994-1999	Cục Quản lý vốn và Tài sản nhà nước tại DN Đồng Nai (Phó Cục Trưởng)	
+ Từ 1999-2004	Chi cục Tài chính doanh nghiệp Đồng Nai (Phó Chi cục Trưởng)	
+ Từ tháng 05/2004 đến nay	Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành	
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	- Giám đốc quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	<u>164</u>
	- Phó chủ tịch HĐQT – Cty cổ phần may Đồng Tiến	NG
	- Thành viên HĐQT – Cty cổ phần thương mại dịch vụ Đồng Nai	PH IAI
	- Thành viên HĐQT – Cty cổ phần Sonadezi Châu Đức	GTI
Số CP nắm giữ (thời điểm 24/12/2009)	566.100 cổ phần, chiếm 5,661% vốn điều lệ	<u>ANH</u>
+ Đại diện sở hữu: Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	566.100 cổ phần, chiếm 5,661% vốn điều lệ	
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	
Cam kết nắm giữ :	không	
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	không	
Những khoản nợ đối với Công ty:	không	
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	không	
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	không	



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 1.1.6 Ông Nguyễn Văn Thắng

Họ và tên: Nguyễn Văn Thắng

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 20/07/1954 Nơi sinh: Bình Dương

CMND: 270651217 ngày cấp 23/10/2003 nơi cấp: CA. Đồng Nai

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 24E, Trần Phú, Phường Xuân An, Thị xã Long Khánh, Đồng Nai

Số ĐT liên lạc: 0913.851295

Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế

Quá trình công tác:

+ Từ 1985 đến 1993: Trưởng Bưu điện huyện Xuân Lộc.

+ Từ 1993 đến 2002: Trưởng Bưu điện Huyện Long Khánh(nay là thị xã).

+ Từ 2003 đến 2007: Giám đốc Công ty Điện báo Điện thoại.

+ Từ 2008 đến nay: Giám đốc Viễn thông Đồng Nai.

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Ủy Viên HĐQT Cty CP Sonadezi Long Thành

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Viễn thông Đồng Nai

Số CP nắm giữ (24/12/2009): 532.800 cổ phần, chiếm 5,328% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 532.800 cổ phần, chiếm 5,328 % vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

### 1.2 Danh sách thành viên Ban kiểm soát

- |                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| - Bà Phạm Thị Hồng      | - Trưởng ban kiểm soát     |
| - Ông Trịnh Thanh Nhân  | - Thành viên ban kiểm soát |
| - Bà Nguyễn Thị Thu Vân | - Thành viên ban kiểm soát |

53  
T  
A  
E  
IAN  
1.1



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 1.2.1 Bà **PHẠM THỊ HỒNG** – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên:	<b>PHẠM THỊ HỒNG</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	30/06/1979
Nơi sinh:	Yên Hưng-Quảng Ninh
CMND	162.266.580 Ngày cấp: 03/04/1997 Nơi cấp: CA, Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Xã Liên Minh huyện Vụ Bản tỉnh Nam Định
Địa chỉ thường trú:	302C6 KDC P An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	061.8860561
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ tháng 09/2001-2004	Kế toán Công ty đầu tư phát triển Nhà và đô thị
+ Từ tháng 12/2004 – đến nay	Kế toán, Thành viên Ban kiểm soát Công ty phát triển KCN Biên Hòa
Chức vụ công tác hiện nay:	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	TV Ban kiểm soát Công ty Sonadezi Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP xây dựng Sonadezi Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Dịch vụ Sonadezi Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP công trình giao thông Đồng Nai
Số CP nắm giữ (thời điểm 24/12/2009)	300.100 cổ phần, chiếm 3,001% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu: Công ty phát triển KCN Biên Hòa	300.000 cổ phần, chiếm 3% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	100 cổ phần, chiếm 0,001% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ : không	
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 1.2.2 Ông TRỊNH THANH NHÀN – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên:	TRỊNH THANH NHÀN
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	23/04/1964
Nơi sinh:	Biên Hòa, Đồng Nai
CMND	270.257.252 Ngày cấp: 24/01/2007 Nơi cấp: ĐN
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	An Hòa, Long Thành, Đồng Nai
Địa chỉ thường trú:	K4/253D Tân Bình, Bửu Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0613.840444
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ 1985-đến nay	Công tác tại phòng kế toán Bưu điện tỉnh Đồng Nai
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	- Phó phòng TCKTTK Bưu Điện Đồng Nai
Số CP nắm giữ (thời điểm 24/12/2009)	3.660 cổ phần, chiếm 0,037 % vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần
+ Cá nhân sở hữu:	3.660 cổ phần, chiếm 0,037 % vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ : không	
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 1.2.3 Bà NGUYỄN THỊ THU VÂN – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên:	NGUYỄN THỊ THU VÂN
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	21/01/1966
Nơi sinh:	Biên Hòa, Đồng Nai
CMND	270.671.315 Ngày cấp: 15/10/2004 Nơi cấp: CA, Đồng Nai
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Biên Hòa, Đồng Nai
Địa chỉ thường trú:	Số 298/3 ấp Tam Hòa, xã Hiệp Hòa, Tp, Biên Hòa, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0613.825049
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ 1990-1995	Chuyên viên tại Sở Thương mại Du lịch Đồng Nai
+ Từ 1995-2004	Chuyên viên Cục quản lý vốn TSNN tại DN ĐN-Chi cục TCDN Đồng Nai
+ Từ tháng 05/2004 – đến nay	Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	- Phó phòng kế toán Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai
Số CP nắm giữ (thời điểm 24/12/2009)	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ : không	
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

ĐỌC  
CỔ  
ĐƠN  
LÔNG  
THÀNH

**1.3 Kế toán trưởng**

- Bà **HUỶNH HOÀNG OANH** - Kế toán trưởng

Xem phần sơ yếu lý lịch của thành viên Ban Tổng Giám đốc

**1.4 Hoạt động của HĐQT**

Hội đồng quản trị của công ty gồm 7 thành viên trong đó có 1 thành viên tham gia công tác điều hành công ty.

Hoạt động của HĐQT trong năm qua đã tập trung vào những vấn đề sau:

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009.
- Hoàn thành việc phát hành cổ phiếu thưởng tỷ lệ 1:1 tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ lên 200 tỷ theo đúng yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông đưa ra.
- Cùng với Ban Tổng Giám đốc tìm kiếm các dự án mới và triển khai các dự án của Công ty như: Dự án khu dân cư và Khu du lịch dọc sông Đồng Nai (200 ha), KDC Tam An 1 (35,7 ha) – điều chỉnh phương án kinh doanh và công tác giao đất đợt 1, điều chỉnh quy hoạch cục bộ KCN Long Thành tăng diện tích đất công nghiệp cho thuê thêm khoảng 20 ha, đầu tư xây dựng khu dịch vụ công số 1, xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 nâng công suất nhà máy xử lý nước thải từ 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm lên 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, bổ sung diện tích xây dựng cụm xưởng cho thuê nâng tổng diện tích xưởng cho thuê lên 222.000 m<sup>2</sup>, bổ sung ngành nghề kinh doanh xăng dầu của Công ty.
- Tham gia đầu tư dài hạn vào các công ty trong tổ hợp thông qua hình thức mua cổ phiếu. Hiện tại Công ty đang tham gia đầu tư vào các Công ty trong tổ hợp Sonadezi sau:

STT	Tên Công ty	Số cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ
1	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	7.000.000	10%
2	Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	250.000	5%
3	Công ty Cổ phần xây dựng Sonadezi	700.000	22,49%
4	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	2.521.456	8,4%

- Thực hiện kiểm toán quyết toán chi phí xây dựng cơ bản.
- Thực hiện việc tạm phân bổ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Long Thành.
- Cùng với Ban Tổng Giám đốc tham gia vào việc bán cổ phiếu quỹ thu được thặng dư 4.000.619.325 đồng.
- Thông qua việc thành lập sàn giao dịch bất động sản Sonadezi Long Thành.





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2010.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010.

### **1.5 Hoạt động của Ban kiểm soát**

- Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.
- Trong năm 2009 Ban Kiểm soát đã tiến hành công tác kiểm tra trực tiếp tình hình hoạt động của Công ty 6 tháng và cả năm. Trong các đợt kiểm tra Ban Kiểm soát đã nhận thấy những sai sót trong hạch toán kế toán và Công ty cũng đã chấn chỉnh, hoàn thiện.
- Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

### **1.6 Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty**

Cần tiếp tục ban hành và kiện toàn các quy chế quản lý, tăng cường hơn nữa việc kiểm tra, theo dõi, đánh giá quá trình tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

### **1.7 Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát**

Tổng thù lao và khen thưởng của HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2009: 283.000.000 đồng. Trong đó:

- Thù lao HĐQT: 2.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao BKS: 1.000.000 đồng/người/tháng
- Thưởng của HĐQT và BKS 2009: 79.000.000 đồng/năm

### **1.8 Số lượng thành viên HĐQT/Hội đồng thành viên, Ban Kiểm soát/Kiểm soát viên, Ban Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: không**

### **1.9 Tỷ lệ sở hữu cổ phần/vốn góp và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần/vốn góp của thành viên HĐQT.**

953  
TY  
AN  
DEZ  
IANI  
1.07



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	0,005%	28,195%
2	Khuong Văn Quá	P.Chủ tịch HĐQT	6,373%	6,33%
3	Vũ Ngọc Tuy	Thành viên	10,1%	10%
4	Chu Thanh Sơn	Thành Viên	10,108%	10,108%
5	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành Viên	5,714%	5,661%
6	Nguyễn Văn Thắng	Thành Viên	5,328%	5,328%

**1.10 Thông tin về các giao dịch cổ phiếu/chuyển nhượng phần vốn góp của công ty của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát/Kiểm soát viên và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng giao dịch	Số lượng sau khi giao dịch	Thời gian thực hiện	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	20.000	20.520	20/11 – 22/12/2009	Mua
2	Khuong Văn Quá	P.Chủ tịch HĐQT	4.000	260	06/11 - 31/12/2009	Bán
3	Vũ Ngọc Tuy	Thành viên	10.000	0	02/11 - 31/12/2009	Bán
4	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	5.330	0	04/11 - 31/03/2010	Bán
5	Phạm Thị Hồng	Trưởng Ban kiểm soát	900	100	10/09/ - 10/11/2009	Bán
6	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên BKS	1.000	0	04/11 - 31/03/2010	Bán
7	Lê Thị Ngọc Huệ	Phó Tổng giám đốc	2.870	0	04/11 – 09/11/2009	Bán
8	Phạm Anh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	15.300	10.590	17/06 - 17/07/2009	Bán
9	Chu Thị Thư	Người có liên quan của Ông Chu Thanh Sơn	25.000	47.300	23/10/2009	Bán

**1.11 Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết với công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát/Kiểm soát viên và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.**

Hợp đồng tiền gửi:

- |   |                                  |                            |
|---|----------------------------------|----------------------------|
| 1 | 1. HĐ số 02/2009 ngày 05/03/2009 | Quý đầu tư phát triển tỉnh |
|   | 2. HĐ số 07/2009 ngày 08/07/2009 | Đồng Nai                   |
|   | 3. HĐ số 12/2009 ngày 09/11/2009 |                            |



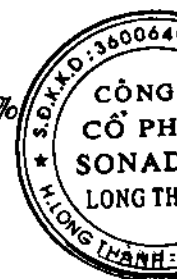
## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### 2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn

#### 2.1. Cổ đông/thành viên góp vốn Nhà nước

**Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 24/12/2009**

STT	Họ và tên cổ đông	Địa chỉ	Mã số thuế	Vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Số 01, Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	4706000003	51.190.000.000	51,19%
2	Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	01, Quốc lộ 1, KP 2, P.Tân Hiệp, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	4704000136	6.327.000.000	6,33%
3	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	113404	5.661.000.000	5,66%
4	Tập Đoàn Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam	Số 1, Phố Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội	0106000689	5.328.000.000	5,33%



2.2. Cổ đông/thành viên góp vốn sáng lập: không có

2.3. Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

**Bảng 4: Danh sách cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài của Công ty tại thời điểm 24/12/2009**



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

1	KOICHI IGARASHI	SAITAMA KEN TOKOROZAWA-SI KAMIARAI 5-58-10 993-5 Koyurugi Samukawamachi	TF8117842	100	0,001%
2	YUTAKA NODA	Kozagun Kanagawaken Japan	IS0338	120	0,0012%
3	MR KAMM CHRISTIAN PHILIP	12500 EDGEWATER DRIVE, LAKEWOOD; OHIO, 84107, USA 307 La Maree	277-52-5488	50,000	0.5%
4	SHINICHI SANO	Shirokane, 2-5-5, Shirogane, Minato-ku, Tokyo, Japan	IS0393	600	0,006%
5	Ishizuka Yosuke	CTCP CK TP. HCM, LÂU 1 QUẦY 7 SỐ 6 THÁI VĂN LUNG Q1	TH4991344	30	0,0003%
6	KAMM INVESTMEN T HOLDINGS, INC.	1250 THE LEADER BUILDING, 526 SUPERIOR AVENUE CLEVELAND, OHIO 44114, USA	1059409	50,000	0,5%
7	DEUTSCHE BANK AG LONDON	WINCHESTER HOUSE, 1 GREAT WINCHESTER STREET, LONDON	CS1028	30.020	0,3002%
8	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	EBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	011001036691	200	0,002%



Long Thành, Ngày 02 tháng 06 năm 2010



Nguyễn Văn Tuấn