

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2009

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán	5
4. Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2009	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009	13 - 24
8. Phụ lục	25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000397 ngày 26 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh sau:

- Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 3 tháng 10 năm 2007 chuẩn y việc đổi tên “Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Sonadezi” thành “Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức” đồng thời tăng vốn điều lệ từ 110.000.000.000 VND lên 700.000.000.000 VND.
- Đăng ký thay đổi lần hai ngày 22 tháng 11 năm 2007 chuẩn y việc thành lập văn phòng đại diện.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 700.000.000.000 VND

Trong đó:

Cổ đông	Số cổ phần	Vốn góp(VND)	Tỷ lệ (%)
Cổ đông sáng lập	23.840.000	238.400.000.000	34,06
- Công ty phát triển khu công nghiệp Biên Hòa	14.040.000	140.400.000.000	20,06
- Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	7.000.000	70.000.000.000	10,00
- Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	2.800.000	28.000.000.000	4,00
Cổ đông khác	46.160.000	461.600.000.000	66,94
Cộng	70.000.000	700.000.000.000	100,00

Vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009 là: 663.105.000.000 VND.

Trụ sở hoạt động

- Trụ sở chính của Công ty:

Địa chỉ : Số 115 – 116, lô C2, khu dân cư An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
Điện thoại : (84 – 061) 3.860.787
Fax : (84 – 061) 3.860.783
Mã số thuế : 3 6 0 0 8 9 9 9 4 8

- Văn phòng đại diện:

Địa chỉ : Số 10H3, đường Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Điện thoại : (84 – 064) 3.574.775
Fax : (84 – 064) 3.574.776

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.

Ngoài ra, Công ty còn được bàn giao quản lý và khai thác trạm thu phí tuyến đường vào Nhà máy nước Thiện Tân từ Công ty TNHH một thành viên xây dựng và cấp nước Đồng Nai.



Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

Lợi nhuận phát sinh trong năm chủ yếu là từ lãi tiền gửi có kỳ hạn.

Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết và bắt đầu triển khai dự án Khu công nghiệp – đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với diện tích 2.200 ha và dự án B.O.T đường 768 tại tỉnh Đồng Nai.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 25).

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận của năm 2008 như sau:

	Số tiền (VND)
– Trích quỹ đầu tư phát triển	1.808.614.703
– Trích quỹ dự phòng tài chính	1.808.614.703
– Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.808.614.703
– Trích quỹ khen thưởng	1.808.614.703
– Trích quỹ phúc lợi	3.617.229.406
– Chia cổ tức	25.197.990.000
Cộng	36.049.678.218

Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2009 cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty tại thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch	06 tháng 09 năm 2007	-
Ông Huỳnh Đô	Phó Chủ tịch	06 tháng 09 năm 2007	28 tháng 04 năm 2009
Ông Trần Thanh Hải	Phó Chủ tịch	14 tháng 10 năm 2009	-
Ông Vũ Ngọc Tuy	Thành viên	06 tháng 09 năm 2007	28 tháng 04 năm 2009
Bà Nguyễn Mai Anh	Thành viên	06 tháng 09 năm 2007	28 tháng 04 năm 2009
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	06 tháng 09 năm 2007	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	28 tháng 04 năm 2009	-
Ông Ngô Đức Thành	Thành viên	28 tháng 04 năm 2009	-

3204744
CÔNG TY
NHIỆM HỮU
M TOÁN V
Ư VẤN
HỒ CHÍ

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Xuân Bách	Tổng Giám đốc	12 tháng 10 năm 2007	-
Ông Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	12 tháng 10 năm 2007	-
Ông Trần Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	20 tháng 12 năm 2007	-
Ông Trần Hòa Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	16 tháng 10 năm 2009	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi, các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



PHẠM XUÂN BÁCH
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2010



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115-116, lô C2, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		609.469.519.791	665.828.847.759
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	489.751.370.612	661.184.935.742
1. Tiền	111		10.751.370.612	39.758.935.742
2. Các khoản tương đương tiền	112		479.000.000.000	621.426.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	1.390.500.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	1.782.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	(392.000.000)
III. Các khoản phải thu	130		118.345.017.555	894.735.400
1. Phải thu của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán	132	V.2	17.737.871.555	694.735.400
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.3	100.607.146.000	200.000.000
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		247.908.164	271.238.035
1. Hàng tồn kho	141	V.4	247.908.164	271.238.035
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.125.223.460	2.087.438.582
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.012.223.460	1.992.438.582
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	113.000.000	95.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115-116, lô C2, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		95.951.554.018	47.487.846.445
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
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		-	-
II. Tài sản cố định	210		48.243.838.808	41.525.786.469
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	25.658.790.774	27.761.240.846
<i>Nguyên giá</i>	222		30.795.811.340	29.707.728.217
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.137.020.566)	(1.946.487.371)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	662.889.184	7.916.667
<i>Nguyên giá</i>	228		778.690.780	15.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(115.801.596)	(7.083.333)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	21.922.158.850	13.756.628.956
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		47.618.125.000	5.100.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.9	47.618.125.000	5.100.000.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		89.590.210	862.059.976
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	79.590.210	852.059.976
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.11	10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		705.421.073.809	713.316.694.204

47/04/09
IG TỶ
LIỆM HỮU
TOÁN V
VĂN
HỒ CH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115-116, lô C2, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		8.219.274.857	14.391.601.807
I. Nợ ngắn hạn	310		8.152.777.367	14.360.096.881
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	V.12	1.250.702.726	216.234.822
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	980.303.806	560.033.879
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	5.173.860.445	12.764.992.240
5. Phải trả người lao động	315	V.15	434.444.390	782.522.940
6. Chi phí phải trả	316		-	-
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.16	313.466.000	36.313.000
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	320		66.497.490	31.504.926
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
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.17	66.497.490	31.504.926
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		697.201.798.952	698.925.092.397
I. Vốn chủ sở hữu	410		693.182.593.919	699.277.294.064
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.18	663.105.000.000	663.105.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	V.18	10.231.269	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.18	1.808.614.703	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.18	1.808.614.703	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.18	1.808.614.703	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.18	24.641.518.541	36.172.294.064
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		4.019.205.033	(352.201.667)
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431	V.19	4.019.205.033	(352.201.667)
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		705.421.073.809	713.316.694.204
			-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115-116, lô C2, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

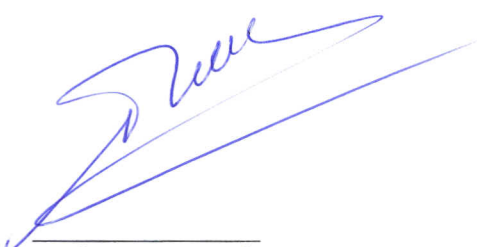
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

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)		10,613.35	10,613.35
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



HOÀNG THỊ QUÝ
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 năm 2010

PHẠM XUÂN BÁCH
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115-116, lô C2, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

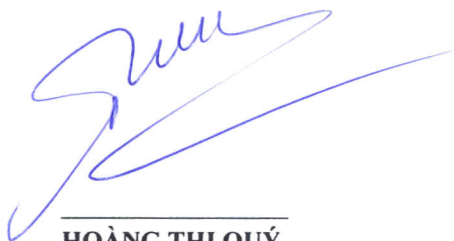
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.534.462.960	2.166.748.635
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	2.534.462.960	2.166.748.635
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.741.247.768	1.703.147.007
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		793.215.192	463.601.628
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	41.852.061.329	59.312.009.715
7. Chi phí tài chính	22		-	392.000.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	12.974.743.288	10.016.845.852
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.670.533.233	49.366.765.491
11. Thu nhập khác	31		2.300.000	1.600.000
12. Chi phí khác	32		-	840.000
13. Lợi nhuận khác	40		2.300.000	760.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.672.833.233	49.367.525.491
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	5.153.930.538	12.748.929.837
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>24.518.902.695</u>	<u>36.618.595.654</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5	<u>370</u>	<u>729</u>

Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 năm 2010


HOÀNG THỊ QUÝ
Kế toán trưởng**PHẠM XUÂN BÁCH**
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115-116, lô C2, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.672.833.233	49.367.525.491
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.6, V.7	3.299.251.458	1.579.646.296
- Các khoản dự phòng	03		-	392.000.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(1.358.165)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(41.093.462.199)	(58.451.524.690)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(8.121.377.508)	(7.113.711.068)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(116.488.067.033)	(1.689.099.634)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		23.329.871	208.297.382
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.230.957.076	1.319.849.880
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		772.469.766	(742.177.631)
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.14	(12.748.929.837)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.19	(1.054.437.409)	(300.805.667)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(136.386.055.074)	(8.317.646.738)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.6, V.7, V.8	(10.084.178.524)	(25.845.260.519)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(31.770.725.000)	(6.132.500.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		2.020.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	40.716.562.199	58.451.524.690
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.118.341.325)	26.473.764.171

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

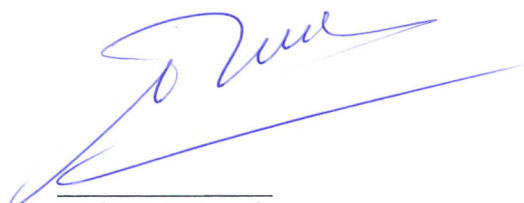
Địa chỉ: 115-116, lô C2, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	451.929.850.000
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
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.18	(24.939.400.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(24.939.400.000)	451.929.850.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(171.443.796.399)	470.085.967.433
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	VI.1	661.184.935.742	191.097.610.144
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		10.231.269	1.358.165
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	VI.1	489.751.370.612	661.184.935.742


HOÀNG THỊ QUÝ
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 năm 2010

PHẠM XUÂN BÁCH
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ
- Ngành nghề kinh doanh** : Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư; Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất; Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư; Tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng, công nghiệp, giao thông; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Lợi nhuận phát sinh trong năm chủ yếu là từ lãi tiền gửi có kỳ hạn.
Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết và bắt đầu triển khai dự án Khu công nghiệp – đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với diện tích 2.200 ha và dự án B.O.T đường 768 tại tỉnh Đồng Nai.

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

- 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 3 của Công ty.
- 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

- Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.
- 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.
- Hình thức kế toán áp dụng**
Công ty sử dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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 – 18
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
Tài sản cố định khác	03

6. Tài sản cố định vô hình

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 3 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. 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, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

8. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

9. 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.

10. 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 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trả cho người lao động thôi việc, mất việc trong kỳ thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

11. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

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

12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và bằng 25% trong những năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 09 năm tiếp theo.
- Đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Châu Đức, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 25%. Công ty được miễn thuế 02 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 02 năm tiếp theo cho phần thu nhập tăng thêm do đầu tư này mang lại.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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.

13. 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. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

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 quy 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 (chỉ 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 quy đổi tại thời điểm ngày : 31/12/2008 : 16.977 VND/USD
31/12/2009 : 17.941 VND/USD

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Khi bán hàng hóa, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu 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. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ.

15. 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 trong kỳ có liên quan 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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	453.280.611	4.327.729.020
Tiền gửi ngân hàng	10.298.090.001	35.431.206.722
Các khoản tương đương tiền (*)	479.000.000.000	621.426.000.000
Cộng	489.751.370.612	661.184.935.742

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng.

2. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khu công nghiệp Châu Đức	13.095.936.500	615.600.000
Trả trước cho người bán dự án B.O.T đường 768	4.542.935.055	11.205.000
Trả trước cho người bán khác	99.000.000	67.930.400
Cộng	17.737.871.555	694.735.400

3. Các khoản phải thu khác

Chủ yếu là tiền ứng trước cho Ngân sách tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để thực hiện dự án đường nối Quốc lộ 51 với Quốc lộ 56 và Khu tái định cư.

4. Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dịch vụ tư vấn giám sát công trình	104.432.708	271.238.035
Hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	127.496.365	-
Dự án B.O.T đường 768	15.979.091	-
Cộng	247.908.164	271.238.035

5. Tài sản ngắn hạn khác

Khoản tạm ứng cho nhân viên.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. 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
Nguyên giá						
Số đầu năm	25.816.800.327	198.640.153	2.407.591.949	800.473.055	484.222.733	29.707.728.217
Tăng trong năm	724.568.363	-	-	363.514.760	-	1.088.083.123
Mua sắm mới	66.874.727	-	-	-	-	66.874.727
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	657.693.636	-	-	363.514.760	-	1.021.208.396
Số cuối năm	26.541.368.690	198.640.153	2.407.591.949	1.163.987.815	484.222.733	30.795.811.340
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	118.662.834	-	-	-	-	118.662.834
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	1.678.729.574	9.459.055	110.374.947	132.824.495	15.099.300	1.946.487.371
Khấu hao trong năm	2.480.471.489	28.377.165	240.759.195	329.416.026	111.509.320	3.190.533.195
Số cuối năm	4.159.201.063	37.836.220	351.134.142	462.240.521	126.608.620	5.137.020.566
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	24.138.070.753	189.181.098	2.297.217.002	667.648.560	469.123.433	27.761.240.846
Số cuối năm	22.382.167.627	160.803.933	2.056.457.807	701.747.294	357.614.113	25.658.790.774

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	15.000.000	7.083.333	7.916.667
Tăng trong năm	763.690.780	108.718.263	
Giảm trong năm	-	-	
Số dư cuối năm	778.690.780	115.801.596	662.889.184

8. 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
Mua sắm TSCĐ	-	1.721.876.400	-	-	1.721.876.400
XDCB dở dang	13.756.628.956	6.510.528.221	(66.874.727)	-	20.200.282.450
- Công trình khu công nghiệp Châu Đức	13.354.259.796	5.339.748.174	(66.874.727)	-	18.627.133.243
- Dự án B.O.T đường 768	402.369.160	1.170.780.047	-	-	1.573.149.207
Cộng	13.756.628.956	8.232.404.621	(66.874.727)	-	21.922.158.850

9. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	-
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty cổ phần cấp nước Châu Đức	3.600.000.000	3.600.000.000
Đầu tư dài hạn khác	11.000.000.000	-
Cộng	47.618.125.000	5.100.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Chi phí trả trước dài hạn**

Số đầu năm	852.059.977
Tăng trong năm	237.180.419
Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	(1.009.650.186)
Số cuối năm	79.590.210

11. Tài sản dài hạn khác

Khoản tiền đặt cọc thuê văn phòng đại diện.

12. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán Khu công nghiệp Châu Đức	519.322.000	40.800.000
Phải trả người bán dự án B.O.T đường 768	80.148.446	17.637.151
Phải trả người bán khác	651.232.280	157.797.671
Cộng	1.250.702.726	216.234.822

13. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	155.240.806	142.796.879
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	119.614.000	65.959.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	255.443.000	-
Công ty gạch ngói gốm Tiền Giang	150.000.000	150.000.000
Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa	240.006.000	141.278.000
Công ty cổ phần Đồng Tiến	60.000.000	60.000.000
Cộng	980.303.806	560.033.879

14. 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	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.748.929.837	5.153.930.538	(12.748.929.837)	5.153.930.538
Thuế thu nhập cá nhân	16.062.403	53.054.983	(49.187.479)	19.929.907
Các loại thuế khác	-	224.909.652	(224.909.652)	-
Cộng	12.764.992.240	5.431.895.173	(13.023.026.968)	5.173.860.445

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh IV.12.

Lợi nhuận phát sinh trong năm 2009 của Công ty là từ hoạt động dịch vụ, thu phí đường bộ và hoạt động tài chính nên không được ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.672.833.233	49.367.525.491
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	154.500.000	78.000.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	(376.301.590)	(221.858.165)
Tổng thu nhập chịu thuế	29.451.031.643	49.223.667.326
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	28%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	7.362.757.911	13.782.626.851
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (*)	(2.208.827.373)	(1.033.697.014)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.153.930.538	12.748.929.837

(*) Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2009 theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương bổ sung và thưởng chưa chi.

16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	54.876.000	36.313.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	258.590.000	-
Cộng	313.466.000	36.313.000

17. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Số đầu năm	31.504.926
Số trích lập trong năm	34.992.564
Số chi trong năm	-
Số cuối năm	66.497.490

18. 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 25.

Cổ tức

Cổ tức đã chi trả trong năm như sau:

Cổ tức năm trước	24.939.400.000
Tạm ứng cổ tức năm nay	-
Cộng	24.939.400.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	70.000.000	70.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.310.500	66.310.500
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.310.500	66.310.500
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.310.500	66.310.500
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.310.500	66.310.500
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Mục đích trích lập quỹ 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.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Quỹ khác được dùng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty.

19. 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	(168.091.667)	1.808.614.703	-	1.640.523.036
Quỹ phúc lợi	(184.110.000)	3.617.229.406	(1.054.437.409)	2.378.681.997
Cộng	(352.201.667)	5.425.844.109	(1.04.437.409)	4.019.205.033

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
Doanh thu dịch vụ tư vấn	461.996.960	254.503.635
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	2.072.466.000	1.912.245.000
Cộng	2.534.462.960	2.166.748.635

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tư vấn	230.056.899	308.195.561
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	1.511.190.869	1.394.951.446
Cộng	1.741.247.768	1.703.147.007

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	758.599.130	859.126.860
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	40.696.562.199	58.321.024.690
Cổ tức và lợi nhuận được chia	20.000.000	130.500.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.358.165
Lãi đầu tư chứng khoán	376.900.000	-
Cộng	41.852.061.329	59.312.009.715

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.016.843.051	4.024.179.913
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.197.686.382	979.007.233
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.391.295.869	592.582.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.996.334.463	836.720.740
Chi phí khác	2.372.583.523	3.584.355.815
Cộng	12.974.743.288	10.016.845.852

5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.518.902.695	36.618.595.654
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận 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	24.518.902.695	36.618.595.654
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	66.310.500	50.228.076
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	370	729

(*) 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	66.310.500	21.117.515
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	-	29.110.561
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	66.310.500	50.228.076

10204
CÔNG
CH NHIỆ
IỂM TC
TỰ V
TP HC

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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
Thu nhập	735.345.000	505.541.635
Bảo hiểm xã hội	5.380.974	21.819.456
Cộng	740.725.974	527.361.091

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 sở hữu 20,06% vốn điều lệ
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Cổ đông sở hữu 1% vốn điều lệ
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	Cổ đông sở hữu 10% vốn điều lệ
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	Cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty phát triển khu công nghiệp Biên Hòa		
Nhận tiền góp vốn đầu tư	-	98.280.000.000
Phải thu phí tư vấn giám sát	40.867.641	177.455.803
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi		
Nhận tiền góp vốn đầu tư	-	4.900.000.000
Phải thu phí tư vấn giám sát	112.906.547	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành		
Nhận tiền góp vốn đầu tư	-	49.000.000.000
Phải thu phí tư vấn giám sát	325.399.985	127.342.425
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình		
Mua cổ phần	31.518.125.000	-
Phải thu phí tư vấn giám sát	139.238.593	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành		
Nhận tiền ứng trước phí tư vấn giám sát	155.240.806	142.796.879
Công ty phát triển khu công nghiệp Biên Hòa		
Nhận tiền ứng trước phí tư vấn giám sát	240.006.000	141.278.000
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi		
Nhận tiền ứng trước phí tư vấn giám sát	119.614.000	65.959.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình		
Nhận tiền ứng trước phí tư vấn giám sát	255.443.000	-
Cộng nợ phải trả	770.303.806	350.033.879

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115 - 116 lô C2 khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

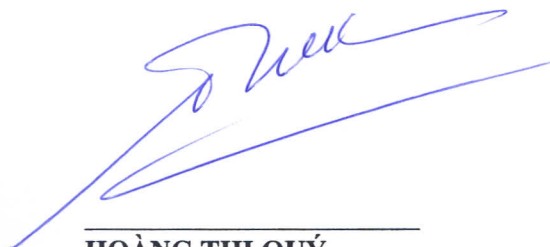
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Thay đổi chính sách kế toán

Năm 2009 Công ty 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 10.231.269 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.

Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 năm 2010



HOÀNG THỊ QUÝ
Kế toán trưởng



PHẠM XUÂN BÁCH
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: 115-116, lô C2, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

							Đơn vị tính: VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	211.175.150.000	-	-	-	-	(446.301.590)	210.728.848.410
Tăng vốn trong năm trước	451.929.850.000	-	-	-	-	-	451.929.850.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	36.618.595.654	36.618.595.654
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Chi quỹ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	663.105.000.000	-	-	-	-	36.172.294.064	699.277.294.064
Số dư đầu năm nay	663.105.000.000	-	-	-	-	36.172.294.064	699.277.294.064
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	24.518.902.695	24.518.902.695
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	1.808.614.703	1.808.614.703	1.808.614.703	(10.851.688.218)	(5.425.844.109)
Tăng khác	-	10.231.269	-	-	-	-	10.231.269
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	-	-	(25.197.990.000)	(25.197.990.000)
Chi quỹ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	663.105.000.000	10.231.269	1.808.614.703	1.808.614.703	1.808.614.703	24.641.518.541	693.182.593.919

Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 năm 2010




HOÀNG THỊ QUÝ
Kế toán trưởng

PHẠM XUÂN BÁCH
Tổng Giám đốc

