

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2009**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2009</b>	<b>7 - 10</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009</b>	<b>11</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009</b>	<b>12 - 13</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009</b>	<b>14 - 31</b>
<b>8. Phụ lục</b>	<b>32</b>

\*\*\*\*\*

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

## 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 Long Thành hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 ngày 18 tháng 8 năm 2003 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 như sau:

- + Đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 3 năm 2005 và lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ.
- + Đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc sáp nhập Công ty cổ phần địa ốc Sonadezi vào Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành.
- + Đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 09 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- + Đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 03 năm 2009 và lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- + Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 05 năm 2009 và lần thứ 7 ngày 19 tháng 06 năm 2009 về việc thay đổi thành viên Hội đồng quản trị và thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 100.000.000.000 VND

Trong đó:

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
<b>Các cổ đông sáng lập</b>	<b>68.506.000.000</b>	<b>68,51</b>
Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa	51.190.000.000	51,19
Bưu điện Đồng Nai	5.328.000.000	5,33
Công ty điện lực Đồng Nai	6.327.000.000	6,33
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	5.661.000.000	5,66
<b>Các cổ đông khác</b>	<b>31.494.000.000</b>	<b>31,49</b>
<b>Cộng</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 91/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 8 năm 2008 và chính thức giao dịch từ ngày 9 tháng 9 năm 2008.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai  
Điện thoại : (061) 3514 496  
Fax : (061) 3514 492  
Mã số thuế : 3600649539

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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;



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

- 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).

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

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 tiến hành đầu tư mua cổ phiếu của Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình với tổng số tiền đầu tư là 63 tỷ VND.

**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 07 đến trang 31).

**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 điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

***Hội đồng quản trị***

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch	27/10/2007	25/04/2009
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	25/04/2009	-
Ông Khương Văn Quá	Phó chủ tịch	17/03/2006	-
Ông Chu Thanh Sơn	Ủy viên	27/10/2007	-
Ông Phạm Như Chí	Ủy viên	17/03/2006	25/04/2009
Ông Phan Hùng	Ủy viên	17/03/2006	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Ủy viên	17/03/2006	-
Bà Nguyễn Mai Anh	Ủy viên	27/10/2007	25/04/2009
Ông Vũ Ngọc Tuy	Ủy viên	25/04/2009	-
Ông Nguyễn Văn Thắng	Ủy viên	25/04/2009	-

***Ban kiểm soát***

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Phạm Thị Hồng	Trưởng ban	17/03/2006	-
Ông Trịnh Thanh Nhân	Thành viên	17/03/2006	-
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên	17/03/2006	-

006498.  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
SONADEZI  
LONG THÀNH  
H. T. Đ. Đ.

1102.0474  
CÔNG T  
CH NHIỆM HỮ  
KIỂM TOÁN  
TƯ VẤN  
TP HỒ C

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Chu Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	31/05/2007	16/03/2009
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	16/03/2009	-
Bà Nguyễn Mai Anh	Phó Tổng Giám đốc	05/05/2007	01/07/2009
Bà Lê Thị Ngọc Huệ	Phó Tổng Giám đốc	24/01/2006	-
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Phó Tổng Giám đốc	01/05/2009	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	01/05/2009	-

**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 của Công ty, 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 số 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.

Pháp nhân Ban Tổng Giám đốc,



**NGUYỄN VĂN TUẤN**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 24 tháng 3 năm 2010.

# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.



www.auditconsult.com.vn

Headquarters : 229 Dong Khoi St., District 1, Hoichiminh City - Tel: (081) 38272 295 - Fax: (84-8) 3 8272 300  
Branch in Hanoi : 40 Giang Vo St., Dong Da District, Ha Noi City - Tel: (04) 37367 879 - Fax: (84-4) 3 7367 869  
Branch in Nha Trang-Khanh Hoa : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City - Tel: (058) 3876 555 - Fax: (84-58) 3 875 327  
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Ninh Kieu District, Can Tho City - Tel: (071) 03764 995 - Fax: (84-71) 03764 996

Số: 0258/2010/BCTC-KTTV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

### VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2009 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

**Kính gửi: CỘ ĐỘNG, HỘI ĐỘNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỘNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2009 của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 16 tháng 3 năm 2010, từ trang 07 đến trang 31 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

#### Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

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 ý kiến chúng tôi, ngoại trừ vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các 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 phải 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 thay đổi chính sách kế toán này làm cho khoản lãi chênh lệch tỷ giá hồi 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 hồi đoái) thay vì kết chuyển vào thu nhập như những năm trước.

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



**Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0099/KTV

**Trịnh Hoài Ngọc - Kiểm toán viên**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0193/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2010.

6000  
CỘNG  
HÒA  
XÃ HỘI  
CHÍNH  
TRỊ  
HÀN

1028  
CỘNG  
HÒA  
XÃ HỘI  
CHÍNH  
TRỊ  
HỒ CHÍ MINH  
TP.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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
<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

45  
 G  
 H  
 J  
 D  
 TH  
 H  
 H  
 G  
 M  
 OÁ  
 VÁ  
 O



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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>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>	-
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		-	-
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. 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
<i>Nguyên giá</i>	222		235.319.190.391	218.042.252.510
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(94.474.138.055)	(75.996.037.322)
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.10	22.090.098.107	20.185.689.519
<i>Nguyên giá</i>	228		114.312.618.588	110.154.704.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	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. 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>
<i>Nguyên giá</i>	241		46.454.063.145	22.762.434.045
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(8.455.674.495)	(2.429.652.495)
<b>IV. 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. 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 thuê 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>

539  
TY  
AN  
EZ  
ANH  
T. Đ  
B.C.T.  
Y  
HẠN  
VA  
V  
CHI M

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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
<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
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. 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 - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>473.578.795.390</b>	<b>415.354.657.360</b>
<b>I. 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. 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**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

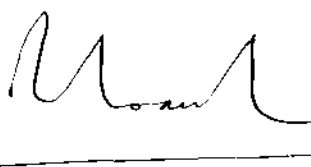
**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)****CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số	
		cuối năm	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		-	-

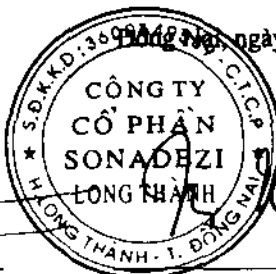
Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2010



**PHAN THỦY ĐOÀN**  
Người lập biểu



**HUỶNH HOÀNG OANH**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN VĂN TUẤN**  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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	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>

5000

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HÀNH

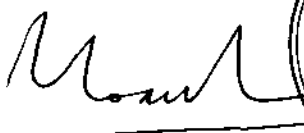
1024

CỘT CHỈ TIÊU

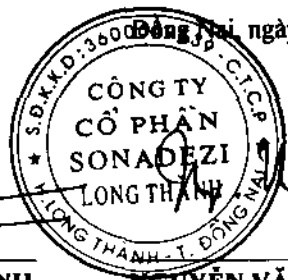
TP



**PHAN THÙY ĐOÀN**  
Người lập biểu



**HUỖNH HOÀNG OANH**  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2010

**NGUYỄN VĂN TUẤN**  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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
<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
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>

495  
3 T  
HÃ  
DE  
PHÀ  
1-14744  
IG T  
EM HỮ  
OÀN  
VÃI  
10 C

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONAĐEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 Năm 2008

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<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>

39  
Y  
N  
ZI  
NH  
Đ

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2010

**PHAN THÙY ĐOAN**  
Người lập biểu**HUỲNH HOÀNG OANH**  
Kế toán trưởng**NGUYỄN VĂN TUẤN**  
Tổng Giám đốcT.Đ.T.L.  
H. AN  
V. A  
HI MINH

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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

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, đầu tư 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).

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)**

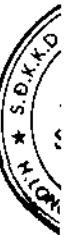
---

### **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**  
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.





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)**

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***

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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)**

---

Khi thanh lý một khoản đầu tư, 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:

- 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.

549  
IG  
PH  
AD  
TH  
1H

344  
TY  
HUU  
INV  
AN  
CH

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn 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.

#### **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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)

#### 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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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><u>136.890.309.509</u></b>	<b><u>42.239.706.766</u></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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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><u>306.369.041</u></b>	<b><u>6.624.576.603</u></b>

#### 4. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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><u>5.804.663.474</u></b>	<b><u>10.428.368.067</u></b>

#### 5. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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><u>3.444.384.435</u></b>	<b><u>7.464.826.000</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)****6. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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><u>68.710.723.146</u></b>	<b><u>71.506.724.973</u></b>

**7. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Phát sinh tăng trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào CPSX trong năm</u>	<u>Kết chuyển khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
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>-</b>	<b><u>890.281.459</u></b>	<b><u>(456.442.390)</u></b>	<b><u>(186.387.283)</u></b>	<b><u>247.451.786</u></b>

**8. Phải thu dài hạn của khách hàng**

Phải thu tiền kinh doanh bán nhà.

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

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định khác</u>	<u>Cộng</u>
<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><u>223.637.829.758</u></b>	<b><u>5.998.009.892</u></b>	<b><u>1.911.211.091</u></b>	<b><u>3.397.585.601</u></b>	<b><u>374.554.049</u></b>	<b><u>235.319.190.391</u></b>
<b>Trong đó:</b>						
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><u>89.605.661.923</u></b>	<b><u>1.234.058.627</u></b>	<b><u>1.273.240.538</u></b>	<b><u>1.991.149.793</u></b>	<b><u>370.027.174</u></b>	<b><u>94.474.138.055</u></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
Số cuối năm	<b><u>134.032.167.835</u></b>	<b><u>4.763.951.265</u></b>	<b><u>637.970.553</u></b>	<b><u>1.406.435.808</u></b>	<b><u>4.526.875</u></b>	<b><u>140.845.052.336</u></b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)****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
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>

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

<b>Nguyên giá</b>	
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>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)**

<b>Giá trị hao mòn</b>	
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>
<b>Giá trị còn lại</b>	
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**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Phát sinh tăng trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào CPSX trong năm</u>	<u>Kết chuyển khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
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>-</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>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)****18. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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><u>11.225.005.659</u></b>	<b><u>14.300.209.001</u></b>

**19. Người mua trả tiền trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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><u>122.069.375.794</u></b>	<b><u>22.782.327.008</u></b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
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><u>42.548.045.615</u></b>	<b><u>13.997.556.880</u></b>	<b><u>(10.059.946.001)</u></b>	<b><u>46.485.656.494</u></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.

4953  
C TY  
I A I  
DEZ  
HANI  
T. Đ

HAN  
A  
T. Đ



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (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	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	<u>(4.620.000.000)</u>	<u>(3.826.123.786)</u>
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%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	10.781.511.566	30.967.374.864
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung	-	251.301.820
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm (*)	<u>(3.459.119.562)</u>	<u>(3.146.560.242)</u>
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>7.322.392.004</u>	<u>28.072.116.442</u>

(\*) 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.

#### 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
Cổ 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
Cộng	<u>3.960.578.627</u>	<u>9.167.433.957</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)****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>

**25. Dự phòng trợ cấp mất việc làm**

Số đầu năm	173.866.000
Số trích lập trong năm	-
Số chi trong năm	<u>(27.281.000)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>146.585.000</u></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	<u>9.608.150.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>18.186.125.000</u></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**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)****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

**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>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)****4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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><u>55.495.220</u></b>	<b><u>11.114.426.658</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

Chi phí bằng tiền khác.

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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
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><u>11.269.876.991</u></b>	<b><u>6.514.606.699</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<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><u>1.771.276.255</u></b>	<b><u>349.796.949</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<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><u>104.975.465</u></b>	<b><u>81.814.595</u></b>

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<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 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><u>4.549</u></b>	<b><u>13.278</u></b>

1953  
J T  
H A  
D E  
T H A  
H - 1438  
D  
L A C H  
K I E  
T  
17

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)

(\*) 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	198.950.000	439.000.000
Thu nhập khác	58.760.000	120.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.145.402.000</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 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	-

SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN

PH

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)

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

<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<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>
<b>Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</b>		
Trả trước tiền mua nhà xưởng	-	8.500.000.000
<b>Công ty cổ phần xây dựng Sonadezi</b>		
Phải trả tiền xây dựng	1.441.509.665	2.785.100.400
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
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 chỉnh 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.

ĐỒNG NAI

446

TY  
HỮU  
ẤN  
ẤN

SCY

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 (tiếp theo)**

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 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.

**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>			
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	46,39	57,63
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	53,61	42,37
<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

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

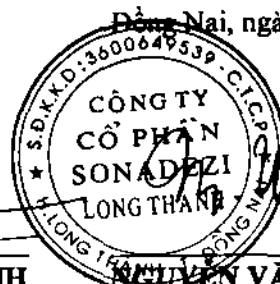
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
<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

**PHAN THỦY ĐOÀN**  
Người lập biểu

**HUỶNH HOÀNG OANH**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN VĂN TUẤN**  
Tổng Giám đốc





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

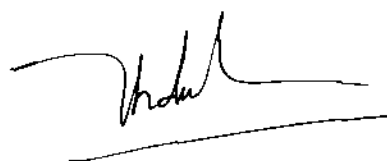
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

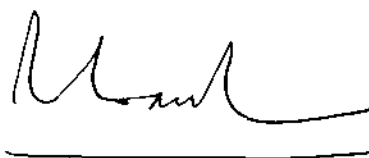
**Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	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>



**PHAN THÚY ĐOÀN**  
Người lập biểu



**HUỶNH HOÀNG OANH**  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2010



**NGUYỄN VĂN TUẤN**  
Tổng Giám đốc

