

**0SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.**

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI**  
**LONG THÀNH**



*(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18 tháng 8 năm 2003, thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007)*

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU**  
**TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

*(Quyết định niêm yết số \_\_\_/QĐ-SGDHCM do Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày \_\_\_ tháng \_\_\_ năm 2008)*

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Trụ sở: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai  
**CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
Trụ sở: 6-8 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Nguyễn Mai Anh

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (061) 3 514 494 – 3 514 497

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18 tháng 8 năm 2003, thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007)

## NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá niêm yết	: 80.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết	: 10.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Mười triệu cổ phiếu)
Tổng giá trị niêm yết	: 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng)

### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

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

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

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

#### **Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín**

Đại diện theo pháp luật	: Ông <b>Nguyễn Hồ Nam</b> (Chức vụ: Tổng Giám Đốc)
Trụ sở chính	: 6 – 8 Phó Đức Chính, Quận 1, Tp. HCM
Điện thoại	: (08) 8 214 888
Fax	: (08) 8 213 015
Website	: <a href="http://www.sbsc.com.vn">www.sbsc.com.vn</a>

# MỤC LỤC

<b>I. NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>1</b>
1. <i>Rủi ro về tỉ giá .....</i>	<i>1</i>
2. <i>Rủi ro về kinh tế.....</i>	<i>1</i>
3. <i>Rủi ro chính sách thuế.....</i>	<i>1</i>
4. <i>Rủi ro về luật pháp .....</i>	<i>1</i>
5. <i>Rủi ro về kinh doanh.....</i>	<i>2</i>
5.1. <i>Cạnh tranh.....</i>	<i>2</i>
5.2. <i>Bồi thường, giải phóng mặt bằng.....</i>	<i>2</i>
6. <i>Rủi ro về dự án .....</i>	<i>2</i>
7. <i>Các rủi ro khác.....</i>	<i>2</i>
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>3</b>
1. <i>Tổ chức niêm yết.....</i>	<i>3</i>
2. <i>Tổ chức tư vấn.....</i>	<i>3</i>
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>4</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT .....</b>	<b>6</b>
1. <i>Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....</i>	<i>6</i>
1.1. <i>Lịch sử hình thành và phát triển.....</i>	<i>6</i>
1.2. <i>Quá trình tăng vốn của Công ty cho đến nay:.....</i>	<i>7</i>
1.3. <i>Giới thiệu về Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành .....</i>	<i>11</i>
2. <i>Vị trí của Sonadezi Long Thành trong cơ cấu của Tổ hợp công ty mẹ - công ty con Sonadezi.....</i>	<i>11</i>
3. <i>Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....</i>	<i>13</i>
3.1. <i>Cơ cấu tổ chức.....</i>	<i>13</i>
3.2. <i>Sơ đồ tổ chức .....</i>	<i>14</i>
4. <i>Danh sách cổ đông:.....</i>	<i>15</i>
5. <i>Danh sách công ty mẹ của tổ chức niêm yết.....</i>	<i>17</i>
6. <i>Danh sách công ty con của tổ chức niêm yết .....</i>	<i>17</i>
7. <i>Hoạt động kinh doanh .....</i>	<i>18</i>
7.1. <i>Sản phẩm của Công ty.....</i>	<i>18</i>
7.1.1. <i>KCN Long Thành.....</i>	<i>18</i>
7.1.2. <i>Cung cấp nước cho các nhà máy trong KCN Long Thành.....</i>	<i>19</i>
7.1.3. <i>Xử lý nước thải trong KCN Long Thành .....</i>	<i>19</i>
7.1.4. <i>Kinh doanh nhà .....</i>	<i>19</i>
a. <i>Khu dân cư Phước Lai.....</i>	<i>20</i>
b. <i>Khu dân cư Tráng Bom .....</i>	<i>21</i>
c. <i>Khu dân cư Tam An.....</i>	<i>22</i>
d. <i>Khu dân cư An Bình 2.....</i>	<i>22</i>
e. <i>Khu dân cư An Hòa (S1).....</i>	<i>23</i>
7.2. <i>Nguồn cung cấp điều kiện cơ sở hạ tầng.....</i>	<i>24</i>

7.3.	<i>Quy trình triển khai KCN Long Thành</i> .....	25
7.4.	<i>Nguồn nguyên vật liệu</i> .....	26
7.5.	<i>Chi phí sản xuất</i> .....	26
7.6.	<i>Trình độ công nghệ</i> .....	27
7.7.	<i>Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới, dự án mới</i> .....	27
7.7.1.	<i>Cụm nhà xưởng cho thuê</i> .....	27
7.7.2.	<i>Triển khai đầu tư phát triển các loại hình dịch vụ cho KCN Long Thành</i> .....	28
7.7.3.	<i>Tham gia góp vốn đầu tư thành lập Công ty CP Dịch vụ Sonadezi</i> .....	28
7.7.4.	<i>Tham gia góp vốn đầu tư thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</i> .....	28
7.7.5.	<i>Tham gia góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Sonadezi (Sonacons)</i> .....	28
7.8.	<i>Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ</i> .....	29
7.8.1.	<i>Chứng chỉ về hệ thống quản lý chất lượng</i> .....	29
7.8.2.	<i>Nguyên tắc kiểm tra sản phẩm trước khi bàn giao</i> .....	29
7.9.	<i>Hoạt động marketing</i> .....	30
7.9.1.	<i>Hoạch định sản phẩm</i> .....	30
7.9.2.	<i>Chính sách giá cả</i> .....	30
7.9.3.	<i>Thị trường tiêu thụ, kênh phân phối</i> .....	30
7.9.4.	<i>Quảng bá thương hiệu</i> .....	30
7.10.	<i>Nhãn hiệu thương mại</i> .....	31
7.11.	<i>Các hợp đồng lớn đang thực hiện</i> .....	32
8.	<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong ba năm gần nhất</i> .....	34
8.1.	<i>Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các năm 2006 và 2007 và quý I/2008</i> .....	34
8.2.	<i>Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty</i> .....	35
8.2.1.	<i>Cơ hội</i> .....	35
8.2.2.	<i>Thách thức</i> .....	35
9.	<i>Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành</i> .....	36
9.1.	<i>Vị thế của Công ty trong ngành</i> .....	36
9.2.	<i>Triển vọng phát triển của ngành</i> .....	36
9.3.	<i>Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới</i> .....	37
9.3.1.	<i>Khái quát tình hình</i> .....	37
9.3.2.	<i>Định hướng của Công ty</i> .....	38
10.	<i>Chính sách đối với người lao động</i> .....	39
10.1.	<i>Tình hình lao động</i> .....	39
10.2.	<i>Chính sách đối với người lao động</i> .....	40
10.2.1.	<i>Chính sách đào tạo</i> .....	40
10.2.2.	<i>Chính sách lương thưởng</i> .....	40
11.	<i>Chính sách cổ tức</i> .....	41
12.	<i>Tình hình hoạt động tài chính</i> .....	42
12.1.	<i>Các chỉ tiêu cơ bản năm 2007</i> .....	42
12.1.1.	<i>Trích khấu hao TSCĐ</i> .....	42
12.1.2.	<i>Mức lương bình quân</i> .....	43
12.1.3.	<i>Thanh toán các khoản nợ đến hạn</i> .....	43
12.1.4.	<i>Các khoản phải nộp theo luật định</i> .....	43
12.1.5.	<i>Trích lập các quỹ theo luật định</i> .....	44
12.1.6.	<i>Tổng dư nợ vay</i> .....	44
12.1.7.	<i>Tình hình công nợ hiện nay</i> .....	44
12.2.	<i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i> .....	45
13.	<i>Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng</i> .....	46

13.1.	<i>Danh sách thành viên Hội đồng quản trị</i>	46
13.2.	<i>Danh sách thành viên Ban kiểm soát</i>	53
13.3.	<i>Danh sách thành viên Ban Tổng Giám Đốc</i>	56
13.4.	<i>Kế toán trưởng</i>	57
14.	<i>Tài sản</i>	58
15.	<i>Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức</i>	58
15.1.	<i>Kế hoạch kinh doanh 2008 – 2010</i>	59
15.2.	<i>Định hướng</i>	59
16.	<i>Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức</i>	59
17.	<i>Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức xin niêm yết</i>	60
18.	<i>Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan đến Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu</i>	60
<b>V.</b>	<b>CỔ PHIẾU NIÊM YẾT</b>	<b>61</b>
1.	<i>Loại chứng khoán</i>	61
2.	<i>Mệnh giá</i>	61
3.	<i>Tổng số chứng khoán niêm yết</i>	61
4.	<i>Giá niêm yết</i>	61
5.	<i>Phương pháp định giá</i>	61
6.	<i>Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài</i>	62
7.	<i>Các loại thuế có liên quan</i>	62
<b>VI.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT</b>	<b>64</b>
1.	<i>Tổ chức kiểm toán</i>	64
2.	<i>Tổ chức tư vấn</i>	64
<b>VII.</b>	<b>PHỤ LỤC</b>	<b>65</b>

# DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

<i>Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 20/11/2007</i> .....	15
<i>Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 20/11/2007 của Công ty</i> .....	15
<i>Bảng 3: Danh sách Công ty mẹ của Sonadezi Long Thành</i> .....	17
<i>Bảng 4: Cơ cấu chi phí của Công ty qua các năm</i> .....	27
<i>Bảng 5: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty qua các năm</i> .....	34
<i>Bảng 6: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/03/2008</i> .....	40
<i>Bảng 7: Khung khấu hao tài sản cố định</i> .....	42
<i>Bảng 8: Trích khấu hao tài sản cố định năm 2007</i> .....	42
<i>Bảng 9: Một số chỉ tiêu về lương, thưởng</i> .....	43
<i>Bảng 10: Biểu thuế Giá trị gia tăng mà Công ty phải nộp</i> .....	43
<i>Bảng 11: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i> .....	45
<i>Bảng 12: Giá trị tài sản của Công ty tại thời điểm 31/03/2008</i> .....	58
<i>Bảng 13: Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức 2008-2010</i> .....	58

# DANH MỤC CÁC HÌNH ẢNH, BIỂU ĐỒ

<i>Hình 1: Sơ đồ cơ cấu Tổ hợp Sonadezi</i> .....	12
<i>Hình 2: Sơ đồ tổ chức Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành</i> .....	14
<i>Hình 3: Quy trình triển khai KCN Long Thành</i> .....	25
<i>Hình 4: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty qua các năm</i> .....	34
<i>Hình 5: GDP các ngành 6 tháng đầu năm 2007, 2008</i> .....	37

# I. NHÂN TỐ RỦI RO

## 1. Rủi ro về tỷ giá

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành có hoạt động kinh doanh chính là cho thuê đất tại khu công nghiệp Long Thành. Hiện nay, KCN Long Thành đang thu hút các nhà đầu tư nước ngoài có nhu cầu xây dựng nhà máy sản xuất tại Việt Nam. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong hợp đồng cho thuê lại đất là đôla Mỹ (USD), trong khi đó các chi phí Công ty phải trả bao gồm: chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, chi phí nhân công... đều dùng nội tệ (đồng Việt Nam - VND) để chi trả. Do đó, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng của biến đổi tỷ giá ngoại tệ giữa USD và VND.

## 2. Rủi ro về kinh tế

Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng là lĩnh vực chịu ảnh hưởng rất lớn bởi các tác động của môi trường vĩ mô. Trong đó, đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi nhu cầu đầu tư trong nước và nước ngoài. Khi các điều kiện kinh tế vĩ mô thuận lợi: chính trị ổn định, chính sách pháp luật thông thoáng, nền kinh tế có tốc độ phát triển cao,... thì không những thúc đẩy các nhà đầu tư trong nước mạnh dạn bỏ vốn vào kinh doanh mà còn thu hút được các công ty nước ngoài vào đầu tư tại Việt Nam. Điều này tạo điều kiện rất thuận lợi cho việc xây dựng và phát triển các khu công nghiệp, khu dân cư.

Một khi nền kinh tế bị suy thoái, tốc độ tăng trưởng giảm sút thì nhu cầu đầu tư sẽ giảm. Điều này sẽ gây khó khăn rất lớn cho các doanh nghiệp thuộc ngành nghề xây dựng cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp, khu dân cư.

## 3. Rủi ro chính sách thuế

Chính sách ưu đãi về thuế cho các doanh nghiệp đầu tư vào các khu công nghiệp sẽ được điều chỉnh theo từng giai đoạn cho phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Vì vậy, khi ưu đãi về thuế không còn hấp dẫn nữa thì các doanh nghiệp khách hàng sẽ cân nhắc thận trọng hơn đối với quyết định ký kết hợp đồng thuê đất dài hạn, điều này làm ảnh hưởng không nhỏ đến doanh thu dự báo của KCN trong tương lai.

## 4. Rủi ro về luật pháp

Công ty hoạt động trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng và cho thuê đất khu công nghiệp, phát triển khu dân cư nên chịu nhiều ảnh hưởng của Luật đầu tư, Luật Đất đai, Luật Môi trường, Luật Xây dựng và các quy định luật pháp có liên quan. Ngoài ra, Công ty còn chịu sự điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán, thị trường chứng khoán khi niêm yết.

Tùy theo từng giai đoạn mà chính sách của Nhà nước và của địa phương trong lĩnh vực đầu tư, đất đai, môi trường sẽ còn tiếp tục được bổ sung, sửa đổi. Một khi chính sách thay đổi

theo chiều hướng bất lợi thì sẽ gây khó khăn đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty.

## **5. Rủi ro về kinh doanh**

### **5.1. *Cạnh tranh***

Hiện nay tất cả các tỉnh, thành trong cả nước đều tập trung phát triển các khu công nghiệp để đẩy mạnh phát triển công nghiệp địa phương. Đặc biệt hiện nay trong khu vực miền Đông Nam Bộ có rất nhiều khu công nghiệp, khu dân cư được các công ty trong và ngoài nước tập trung đầu tư xây dựng, điều này đã dẫn đến môi trường cạnh tranh ngày càng tăng cao đối với Công ty.

### **5.2. *Bồi thường, giải phóng mặt bằng***

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, khu dân cư nên công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến công việc kinh doanh. Việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phụ thuộc vào tiến độ giải phóng mặt bằng. Hơn nữa, mức phí bồi thường được điều chỉnh hàng năm có tác động đến chi phí vốn đầu tư của Công ty.

## **6. Rủi ro về dự án**

Nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu thị trường, đa dạng hóa hoạt động sản xuất kinh doanh, tối đa hóa giá trị cổ phiếu của Công ty và nâng cao năng lực cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành, Sonadezi Long Thành sẽ đầu tư vào các dự án mới như: phát triển dịch vụ kho bãi, văn phòng cho thuê, phát triển khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư... Tuy nhiên, đây là những dự án đầu tư dài hạn nên có thể gặp nhiều rủi ro trong quá trình thực hiện: vấn đề xin cấp giấy phép đầu tư, khả năng huy động vốn cho dự án, biến động của môi trường xung quanh ảnh hưởng tới việc triển khai dự án. Bên cạnh đó, các dự án dài hạn có quy mô lớn, thời gian thu hồi vốn kéo dài sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

## **7. Các rủi ro khác**

Một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng, tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng rất lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Những rủi ro đó bao gồm: động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lụt, chiến tranh và các dịch bệnh hiểm nghèo...



## **II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

### **1. Tổ chức niêm yết**

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

Bà ĐỖ THỊ THU HẰNG	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông CHU THANH SON	Chức vụ: Tổng giám đốc
Bà PHẠM THI HỒNG	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát
Bà HUỖNH HOÀNG OANH	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### **2. Tổ chức tư vấn**

#### **CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Đại diện theo pháp luật:	Ông NGUYỄN HỒ NAM
Chức vụ:	Tổng giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do bên tổ chức niêm yết cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

**Trong Bản cáo bạch, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:**

1. **“Công ty”**: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành, có tên viết tắt là SZL;
2. **“Công ty Phát triển KCN Biên Hòa”**: Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, có tên giao dịch là Sonadezi Biên Hòa;
3. **“Công ty cổ phần Địa ốc Sonadezi”**: là công ty được sáp nhập vào Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành vào năm 2006, có tên giao dịch là Sonalands;
4. **“Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn”**: là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành;
5. **“Bản cáo bạch”**: là bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư tham khảo, đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán;
6. **“Vốn điều lệ”**: là số vốn do tất cả cổ đông góp và cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ của Công ty;
7. **“Cổ phần”**: là phần vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau;
8. **“Cổ phiếu”**: là chứng chỉ hoặc bút toán ghi sổ do Công ty phát hành xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty. Cổ phiếu của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành có thể có ghi tên và không ghi tên theo quy định của Điều lệ;
9. **“Cổ đông”**: là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu ít nhất một cổ phần đã phát hành của Sonadezi Long Thành;
10. **“Cổ tức”**: là khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài chính;
11. **“Năm tài chính”**: là năm mười hai tháng được tính từ 00 giờ ngày 01 tháng 01 đến 24 giờ ngày 31 tháng 12 năm dương lịch hàng năm.
12. **“Người có liên quan”**: là tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây:
  - a. Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với công ty con;
  - b. Công ty con đối với công ty mẹ;
  - c. Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua các cơ quan quản lý doanh nghiệp;

- d. Người quản lý doanh nghiệp;
- e. Vợ, chồng, cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, con, con nuôi, anh, chị, em ruột của người quản lý doanh nghiệp hoặc thành viên, cổ đông sở hữu phần góp vốn hay cổ phần chi phối;
- f. Cá nhân được ủy quyền đại diện cho những người quy định tại các điểm a, b,c, d, e trên;
- g. Doanh nghiệp trong đó những người quy định tại điểm a, b, c, d, e, f và khoản này có sở hữu đến mức chi phối việc ra quyết định của cơ quan quản lý doanh nghiệp đó;
- h. Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để đầu tư phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở Công ty hoặc để chi phối quyết định của Công ty.

Ngoài ra, những từ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong các văn bản pháp luật có liên quan

**Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:**

- 1. SZL : Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành
- 2. SBS : Công ty Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín
- 3. A&C : Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn
- 4. HĐQT : Hội đồng quản trị
- 5. BKS : Ban Kiểm soát
- 6. BTGD : Ban Tổng Giám Đốc
- 7. KCN : Khu công nghiệp
- 8. CCN : Cụm công nghiệp
- 9. KDC : Khu dân cư
- 10. KĐT : Khu đô thị
- 11. KCX : Khu chế xuất
- 12. ROA : Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản
- 13. ROE : Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu

## **IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

### **1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

#### ***1.1. Lịch sử hình thành và phát triển***

Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 ngày 18 tháng 8 năm 2003 với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Long Thành là dự án do Công ty Sonadezi Biên Hòa bắt đầu thực hiện từ năm 2002, đến giữa năm 2003 Công ty Sonadezi đã hoàn tất toàn bộ các công việc cần thiết để hình thành nên khu công nghiệp Long Thành như lập qui hoạch, xin giấy phép thành lập khu công nghiệp và cơ bản hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng...

Với kinh nghiệm trong việc đầu tư xây dựng hạ tầng của KCN Biên Hòa 1, Biên Hòa 2, Gò Dầu, để đảm bảo cung cấp đầy đủ hạ tầng cho khu công nghiệp Long Thành, Công ty Sonadezi Biên Hòa quyết định thành lập một Công ty cổ phần để thực hiện dự án KCN Long Thành, trong đó các cổ đông sáng lập chính là những đơn vị chuyên ngành trong lĩnh vực cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, xây dựng nhằm đảm bảo việc cung cấp hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp được đầy đủ và đúng tiến độ, đáp ứng nhu cầu của các nhà máy trong khu công nghiệp.

Cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành bao gồm 6 đơn vị:

- Công ty Sonadezi Biên Hòa
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai
- Công ty TNHH MTV Xây dựng và cấp nước Đồng Nai
- Buru điện Đồng Nai (đã chuyển thành Viễn Thông Đồng Nai từ 01/01/2008)
- Quỹ Đầu tư và phát triển tỉnh Đồng Nai
- Công ty cổ phần xây dựng Sonadezi

Với các cổ đông sáng lập như trên Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã nhanh chóng triển khai đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN Long Thành và mời gọi các nhà đầu tư vào thuê đất xây dựng nhà máy. Chỉ trong vòng 02 năm kể từ khi chính thức được thành lập, KCN Long Thành đã có đầy đủ hệ thống hạ tầng, bao gồm đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc, nhà máy xử lý nước thải 5000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Đồng thời, khi qui hoạch KCN Long Thành, Sonadezi Biên Hòa đã qui hoạch một khu đô thị đi kèm để tạo nên mô hình Khu công nghiệp – đô thị Long Thành. Với mô hình này, khu dân cư Tam An được quy hoạch xây dựng kế bên KCN Long Thành nhằm đảm bảo cung cấp các dịch vụ phục vụ đời sống của người lao động trong KCN Long Thành với đầy đủ các tiện

ích sinh hoạt như nhà ở, trường học, trạm y tế, công viên, các trung tâm văn hóa, thể dục thể thao...

Sau khi thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, Công ty Phát triển KCN Sonadezi Biên Hòa cũng đã thành lập Công ty cổ phần địa ốc Sonadezi (Sonalands) để triển khai dự án KDC Tam An và một số các dự án khu dân cư khác. Cổ đông sáng lập của Công ty Sonalands cũng bao gồm các cổ đông sáng lập của Sonadezi Long Thành.

Đến cuối năm 2005, để thuận lợi trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh tại cùng một địa bàn và cũng để tăng qui mô của Công ty, đa dạng hóa sản phẩm, nhằm hình thành nên một Công ty mới chuyên ngành về bất động sản, Công ty Sonadezi Biên Hòa đã quyết định sáp nhập Công ty Sonalands vào Công ty Sonadezi Long Thành. Tại thời điểm sáp nhập Công ty Sonalands có vốn điều lệ 15 tỷ đồng, đang triển khai thực hiện 5 dự án: (1) KDC Phước Lai, (2) KDC Trảng Bom, (3) KDC Tam An, (4) KDC An Hòa, (5) KDC An Bình II.

Sau khi sáp nhập, Sonadezi Long Thành đã tăng vốn điều lệ lên thành 71 tỷ đồng với ngành nghề kinh doanh chính là phát triển khu công nghiệp, khu dân cư.

Đến thời điểm cuối tháng 11/2007, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn trong việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tham gia các dự án mới.

## 1.2. Quá trình tăng vốn của Công ty cho đến nay:

### a) Tăng vốn lần 1: từ 50 tỷ lên 56 tỷ đồng

Căn cứ biên bản họp đại hội đồng cổ đông kỳ họp bất thường ngày 12/11/2004 (Nhiệm kỳ I 2003 - 2006), phần vốn điều lệ 6 tỷ đồng tăng thêm sẽ được chia thành 60.000 cổ phần, mỗi cổ phần có mệnh giá 100.000 đồng, bán cho 2 cổ đông sáng lập của Công ty là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa và Công ty cổ phần Xây dựng Sonadezi, cụ thể:

- Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa: 5,7 tỷ, tương đương 57.000 cổ phần.
- Công ty cổ phần Xây dựng Sonadezi: 0,3 tỷ, tương đương 3.000 cổ phần
- Giá trị và tỷ lệ vốn góp của các cổ đông được điều chỉnh như sau:

	Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Cổ đông pháp nhân</b>		
1.	Sonadezi Biên Hòa	28,7 tỷ	51,25%
2.	Bưu điện Đồng Nai (Viễn Thông Đồng Nai)	4 tỷ	7,14%
3.	Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	4 tỷ	7,14%
4.	Công ty TNHH 1 thành viên Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	4 tỷ	7,14%
5.	Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	3,5 tỷ	6,25%
6.	Công ty CP Xây dựng Sonadezi	2,8 tỷ	5,00%
	<b>Cộng</b>	<b>47 tỷ</b>	<b>83,92%</b>
<b>B</b>	<b>Cổ đông thể nhân (1.090 người)</b>	<b>9 tỷ</b>	<b>16,08%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>56 tỷ</b>	<b>100%</b>

**b) Tăng vốn lần 2: từ 56 tỷ lên 71 tỷ đồng**

Căn cứ biên bản họp đại hội đồng cổ đông kỳ họp bất thường ngày 09/12/2005 (Nhiệm kỳ I 2003 - 2006), phần vốn điều lệ 15 tỷ đồng tăng thêm do sáp nhập Công ty cổ phần Địa ốc Sonadezi vào Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành với nguyên tắc sáp nhập vốn như sau:

- Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành sẽ tiếp nhận và điều chỉnh tăng vốn điều lệ của Công ty bằng đúng số vốn điều lệ của các cổ đông đã đóng góp tại Công ty cổ phần địa ốc Sonadezi.
- Phần vốn góp của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành đầu tư vào Công ty cổ phần địa ốc Sonadezi sẽ được chuyển nhượng lại cho các cổ đông của Công ty.
- Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần địa ốc Sonadezi tại thời điểm sáp nhập: 15 tỷ đồng.
- Giá trị và tỷ lệ vốn góp của các cổ đông được điều chỉnh như sau:

	Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Cổ đông pháp nhân</b>		
1.	Sonadezi Biên Hòa	36,35 tỷ	51,1%
2.	Bưu điện Đồng Nai (Viễn Thông Đồng Nai)	4,75 tỷ	6,7%
3.	Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	4 tỷ	5,6%
4.	Công ty TNHH 1 thành viên Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	4 tỷ	5,6%
5.	Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	4,25 tỷ	6%
6.	Công ty CP Xây dựng Sonadezi	3,55 tỷ	5%
7.	Công ty TNHH Tiên Triết	0,75 tỷ	1,1%
	<b>Cộng</b>	<b>57,65 tỷ</b>	<b>81,1%</b>
<b>B</b>	<b>Cổ đông thể nhân (1.100 người)</b>	<b>13,35 Tỷ</b>	<b>18,9%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>71 Tỷ</b>	<b>100%</b>

**c) Tăng vốn lần 3: từ 71 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng**

- ❖ **Đợt 1:** Trả cổ tức bằng cổ phiếu 11% vốn điều lệ, tăng vốn điều lệ từ 71 tỷ đồng lên 78,7563 tỷ đồng.

Căn cứ biên bản họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007 nhiệm kỳ II (2006 - 2010) ngày 03/03/2007, thông qua tỷ lệ chia cổ tức năm 2006 là 22% vốn điều lệ. Trong đó 11% nhận bằng tiền, 11% nhận bằng cổ phiếu, cụ thể như sau:

Tổng số cổ tức: 15,62 tỷ đồng.

- Cổ tức nhận bằng tiền: 7,8637 tỷ đồng (tương đương ~ 11,07%)
- Cổ tức nhận bằng cổ phiếu (số tiền tương đương sau khi làm tròn 1 cổ phần, mệnh giá 100.000đ): 7,7563 tỷ đồng (tương đương ~ 10,93%), phần còn lại nhận bằng tiền: 0,0537 tỷ đồng.
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 01/02/2007
- Số lượng cổ đông tại danh sách chốt: 1.094
- Ngày phát hành: 09/04/2007

- ❖ **Đợt 2:** Thường cổ phiếu 20% vốn điều lệ tăng vốn điều lệ từ 78,7563 tỷ lên 94,473 tỷ đồng.

Căn cứ biên bản họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007 ngày 03/03/2007. Sau khi chia cổ tức bằng cổ phiếu, chia tiếp 20% cổ phiếu thưởng trên vốn điều lệ (20%/78,7563 tỷ đồng). Vốn điều lệ sau khi chia 20% cổ phiếu thưởng là 94,473 tỷ đồng (sau khi đã làm tròn 1 cổ phần, mệnh giá 100.000 đ).

- Ngày chốt danh sách cổ đông: 10/05/2007
- Số lượng cổ đông tại danh sách chốt: 872
- Ngày phát hành: 30/07/2007
- Số lượng phát hành: 157.167 cổ phần

- ❖ **Đợt 3:** Phát hành 5,527 tỷ đồng cho Công ty Phát triển KCN Biên Hòa và Cán bộ công nhân viên công ty cổ phần Sonadezi Long Thành, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và cá nhân có đóng góp tích cực cho công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành trong 4 năm qua tăng vốn điều lệ từ 94,473 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng. Cụ thể như sau:

a. Phát hành 2,7718 tỷ đồng cho công ty Phát triển KCN Biên Hòa.

Căn cứ biên bản họp Đại hội đồng cổ đông công ty cổ phần Sonadezi Long Thành kỳ họp bất thường ngày 27/10/2007 nhiệm kỳ II (2006 - 2010).

- Ngày phát hành: 20/11/2007
- Số lượng cổ đông: 01
- Số lượng phát hành: 2,7718 tỷ đồng

b. Phát hành 2,7552 tỷ đồng cho cán bộ công nhân viên công ty cổ phần Sonadezi Long Thành, Hội đồng quản trị, ban Kiểm soát và cá nhân có đóng góp tích cực cho công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành trong 4 năm qua.

Căn cứ biên bản họp Đại hội đồng cổ đông công ty cổ phần Sonadezi Long Thành kỳ họp bất thường ngày 27/10/2007 nhiệm kỳ II (2006 - 2010).

- Ngày phát hành: 20/11/2007
- Số lượng cổ đông: 117
- Số lượng phát hành: 2,7552 tỷ đồng

- Giá trị và tỷ lệ vốn góp của các cổ đông được điều chỉnh như sau:

	Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Cổ đông pháp nhân</b>		
1.	Sonadezi Biên Hòa	51,19 tỷ	51,19%
2.	Bưu điện Đồng Nai (Viễn Thông Đồng Nai)	5,328 tỷ	5,328%
3.	Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	6,327 tỷ	6,327%
4.	Công ty TNHH 1 thành viên Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	5,328 tỷ	5,328%
5.	Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	5,661 tỷ	5,661%
6.	Công ty CP Xây dựng Sonadezi	4,7286 tỷ	4,7286%
7.	Công ty TNHH Tiên Triết	0,999 tỷ	0,999%
8.	Công ty CP chứng khoán Phương Đông	0,2765 tỷ	0,2765%
	<b>Cộng</b>	<b>79,8381 tỷ</b>	<b>79,8381%</b>
<b>B</b>	<b>Cổ đông thể nhân (864 người)</b>	<b>20,1619 Tỷ</b>	<b>20,1619%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100 Tỷ</b>	<b>100%</b>



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

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



Vốn cổ phần: 100.000.000.000 đồng

Phạm vi hoạt động kinh doanh:

- Khảo sát, thiết kế, đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh dịch vụ hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhà ở, nhà cho thuê;
- Tư vấn cho các doanh nghiệp về lập, triển khai dự án kinh doanh;
- Xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, kho ngoại quan;
- Kinh doanh nhà nghỉ, du lịch lữ hành nội địa, khu vui chơi giải trí;
- Kinh doanh kho bãi, vận chuyển;
- Kinh doanh các loại hình dịch vụ hỗ trợ phát triển khu dân cư, khu đô thị.

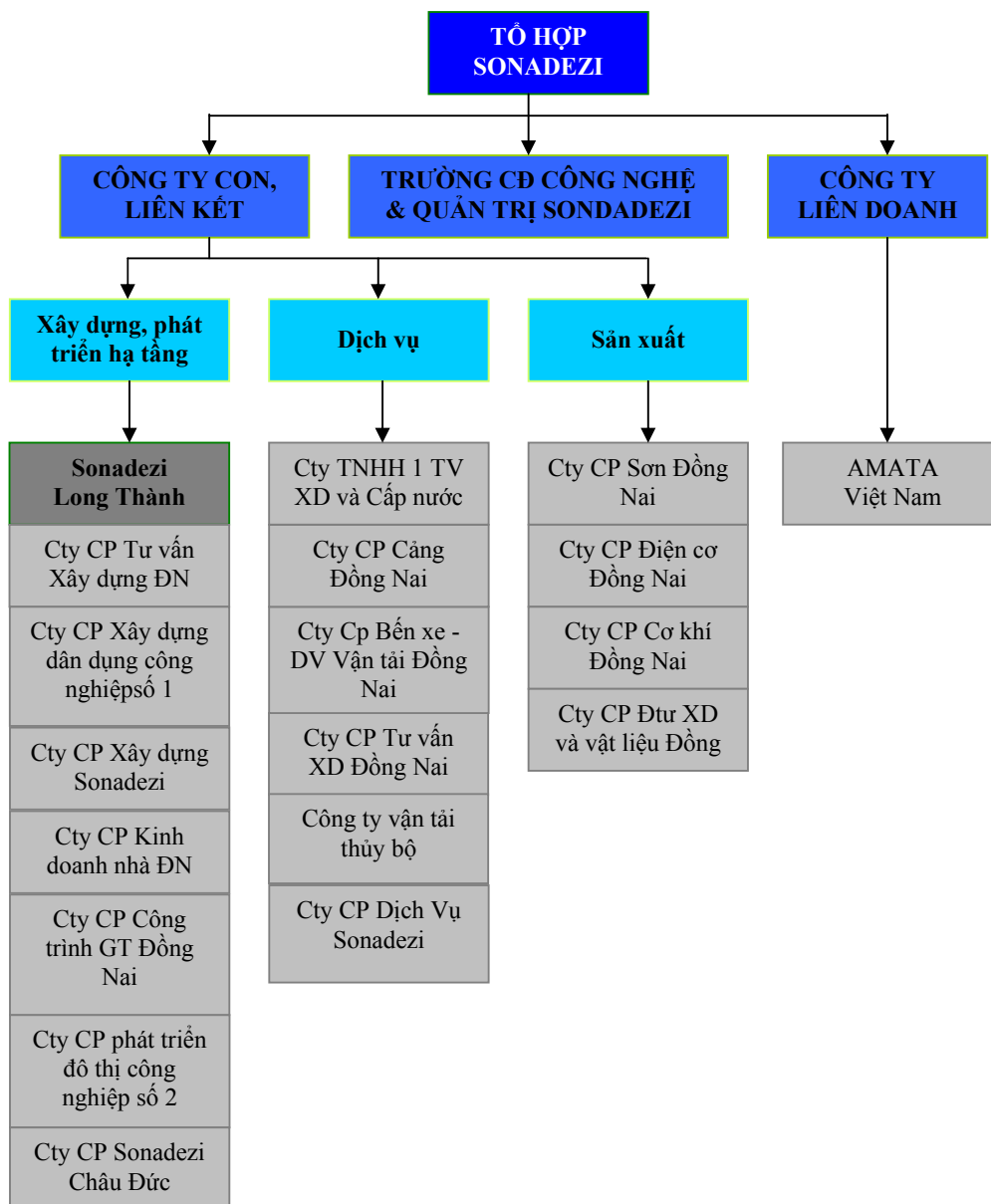
## **2. Vị trí của Sonadezi Long Thành trong cơ cấu của Tổ hợp công ty mẹ - công ty con Sonadezi**

Tổ hợp Sonadezi bao gồm 20 công ty con, công ty liên kết hoạt động trong các lĩnh vực như: đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN, kinh doanh địa ốc, xây dựng công nghiệp và dân dụng, kinh doanh vận tải, kinh doanh dịch vụ...

Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành là một trong những Công ty con của tổ hợp Sonadezi, với phần vốn góp của Công ty mẹ - Sonadezi Biên Hòa là 51,19%. Sonadezi Long Thành nằm trong nhóm các công ty xây dựng và phát triển hạ tầng là nhóm ngành kinh doanh

chủ đạo của tổ hợp Sonadezi. Nằm trong tổ hợp chuyên ngành phát triển hạ tầng và kinh doanh bất động sản lớn của tỉnh Đồng Nai, Sonadezi Long Thành có lợi thế trong việc tìm kiếm cơ hội hợp tác phát triển các dự án khu công nghiệp, khu dân cư trong và ngoài tỉnh.

**Sơ đồ cơ cấu tổ hợp công ty mẹ - công ty con Sonadezi như sau:**



***Hình 1: Sơ đồ cơ cấu Tổ hợp Sonadezi***

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

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

#### 3.1. Cơ cấu tổ chức

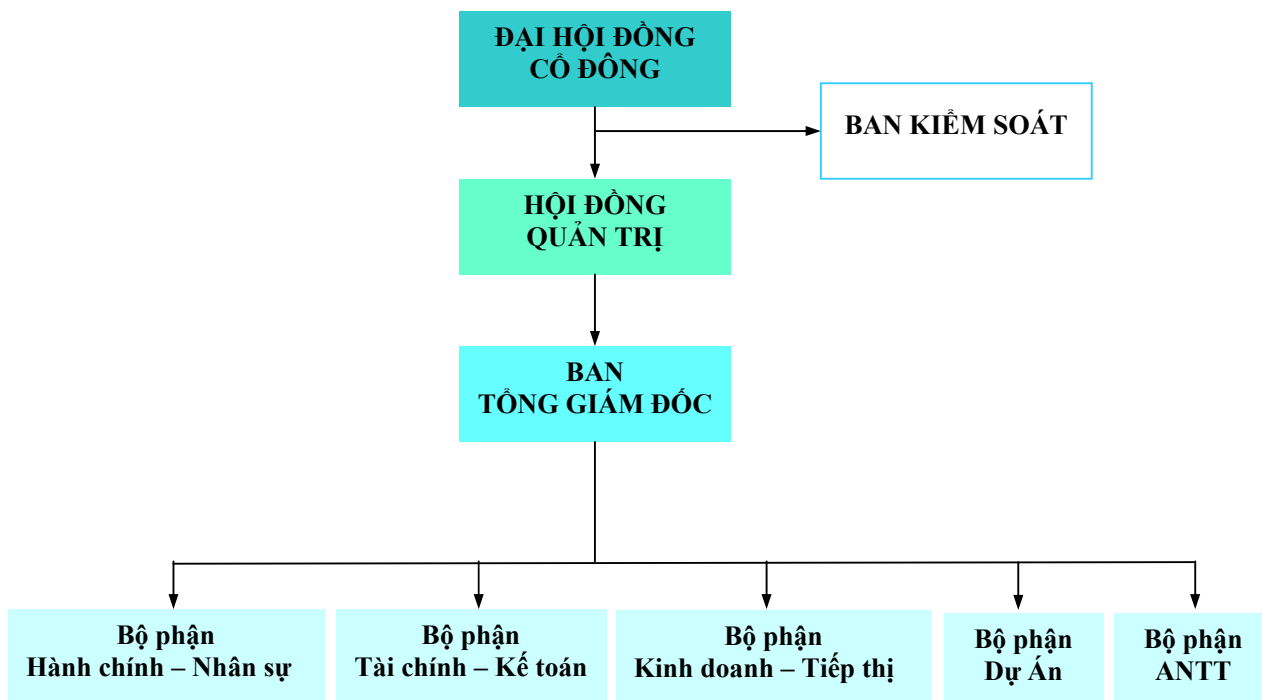
- a) **Đại hội đồng cổ đông:** là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo luật pháp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Sonadezi Long Thành.
- b) **Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- c) **Ban Kiểm soát:** là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính; giám sát về việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm tra nội bộ Sonadezi Long Thành.
- d) **Tổng Giám đốc:** là người có trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động của Công ty theo đúng pháp luật Nhà nước, các quy định của ngành, điều lệ, quy chế, quy định của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành; song song đó là người tham mưu cho Hội đồng quản trị về mặt hoạch định các mục tiêu, chính sách. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là Phó Giám đốc, Kế toán trưởng và các bộ phận nghiệp vụ.
- e) **Bộ phận Dự Án (BPDA):** là bộ phận chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty. BPDA có chức năng và nhiệm vụ : đề xuất với Ban Tổng giám đốc Công ty về công tác phát triển các dự án mới và quản lý kỹ thuật xây dựng các dự án do Công ty làm chủ đầu tư xây dựng; chịu trách nhiệm về việc phát triển các dự án đầu tư của Công ty, công tác xây dựng cơ bản của Công ty theo đúng các quy định về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành của Nhà Nước, tổ chức thực hiện, tham gia thực hiện công tác quản lý môi trường khu công nghiệp theo đúng các quy định về quản lý môi trường hiện hành của Nhà nước.
- f) **Bộ phận Hành chính – Nhân sự:** Bộ phận Hành chính - Nhân sự là một bộ phận chức năng nghiệp vụ trong cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty; có chức năng tham mưu đề xuất, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty và hướng dẫn, tổ chức thực hiện, kiểm tra các công tác: Quản trị nhân sự, Bảo hộ lao động, an toàn - vệ sinh lao động, Quản trị Hành chính – Văn phòng.

**g) Bộ phận An Ninh- Trật tự:** Bộ phận An ninh trật tự là một bộ phận chức năng của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty có chức năng: Tham mưu và giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty về công tác An ninh trật tự, An toàn giao thông, Phòng cháy chữa cháy (PCCC) tại khuôn viên cơ quan Công ty; các Khu công nghiệp; các Khu dân cư, nhà ở và các cơ sở sản xuất kinh doanh khác của Công ty.

**h) Bộ phận Tài chính - Kế toán:** là bộ phận nghiệp vụ chuyên môn trong tổ chức của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty. Thực hiện chức năng chuyên môn về tài chính, kế toán theo quy định của “Luật Kế toán năm 2003” được Quốc hội khoá 11 thông qua ngày 17/6/2003. Các chức năng cụ thể như sau: Đề xuất với Ban Tổng Giám đốc Công ty về công tác quản lý tài chính, kế toán, thống kê của Công ty. Lập, lưu trữ, kiểm tra, kiểm soát toàn bộ các hoạt động có liên quan đến lĩnh vực Tài chính- Kế toán tại Công ty CP Sonadezi Long Thành theo đúng qui định của Nhà nước.

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

### 3.2. Sơ đồ tổ chức



**Hình 2:** Sơ đồ tổ chức Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

#### 4. Danh sách cổ đông:

***Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 18/06/2008***

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ góp vốn
1	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Số 01, Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	4706000003	51.190.000.000	51,19%
2	Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	01, Quốc lộ 1, KP 2, P.Tân Hiệp, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	4704000136	6.327.000.000	6,33%
3	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	113404	5.661.000.000	5,66%
4	Công ty TNHH MTV Xây dựng và Cấp nước Đồng Nai	48, cách mạng tháng 8, P.Quyết Thắng, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	4704000005	5.328.000.000	5,33%
5	Bưu điện Đồng Nai (Viễn Thông Đồng Nai)	61, Nguyễn Văn Trị, P.Hòa Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	4716000084	5.328.000.000	5,33%
<b>Tổng cộng</b>				<b>73.834.000.000</b>	<b>73,8%</b>

Tất cả các cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty đều là Doanh nghiệp Nhà nước.

***Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 18/06/2008 của Công ty***

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ góp vốn
<b>I</b>	<b>Tổ chức trong nước</b>			<b>79.815.300.000</b>	
1	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Số 01, Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	4706000003	51.190.000.000	51.19%
	Đỗ Thị Thu Hằng	Đại diện nắm giữ		25.190.000.000	25.19%
	Chu Thanh Sơn	Đại diện nắm giữ		13.000.000.000	13.00%

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ góp vốn
	Nguyễn Mai Anh	Đại diện nắm giữ		10.000.000.000	10.00%
	Phạm Thị Hồng	Đại diện nắm giữ		3.000.000	3.00%
2	Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	01, Quốc lộ 1, KP 2, P.Tân Hiệp, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	4704000136	6.327.000.000	6.33%
	Khương Văn Quát	Đại diện nắm giữ		6.327.000.000	6.33%
3	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	113404	5.661.000.000	5.66%
	Nguyễn Thị Thu Hương	Đại diện nắm giữ		5.661.000.000	5.66%
4	Công ty TNHH MTV Xây dựng và Cấp nước Đồng Nai	48, cách mạng tháng 8, P.Quyết Thắng, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	4704000005	5.328.000.000	5.33%
	Phan Hùng	Đại diện nắm giữ		5.328.000.000	5.33%
5	Bưu điện tỉnh Đồng Nai (Viễn Thông Đồng Nai)	61, Nguyễn Văn Trị, P.Hòa Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	4716000084	5.328.000.000	5.33%
	Phạm Như Chí	Đại diện nắm giữ		5.328.000.000	5.33%
6	Công ty CP xây dựng Sonadezi	Số 3 đường 3 KCN Biên Hòa 1, Đồng Nai	4703000001	4.728.600.000	4.7286%
7	Công ty TNHH Tiên Triết	Lô số 07 KCN Biên Hòa 2, P.An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai	4702000133	999.000.000	0.9990%
8	Công ty CP Chứng khoán Vina	Tầng 07, 60 Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội	0103015219	253.700.000	0.2537%
<b>II</b>	<b>Cá nhân trong nước</b>			<b>20.184.700.000</b>	
<b>III</b>	<b>Nước ngoài</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tổng cộng</b>			<b>100.000.000.000</b>	<b>100%</b>

## 5. Danh sách công ty mẹ của tổ chức niêm yết

***Bảng 3: Danh sách Công ty mẹ của Sonadezi Long Thành***

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

## 6. Danh sách công ty con của tổ chức niêm yết

Không có

## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1. Sản phẩm của Công ty

#### 7.1.1. KCN Long Thành

- ❖ **Vị trí:** Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai
- ❖ **Tổng diện tích:** 488 ha
- ❖ **Diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê:** 282,74 ha
- ❖ **Giao thông thuận lợi:**
  - Khoảng cách đường bộ
    - (1) Tp. Biên Hòa : 15 km
    - (2) Tp. HCM : 45 km (\* Khi Đường cao tốc Tp.Hồ Chí Minh – Sân bay quốc tế Long Thành được xây dựng xong, khoảng cách đường bộ từ KCN Long Thành đến Tp. HCM chỉ còn khoảng 23 Km)
  - Khoảng cách đến các bến cảng
    - (1) Cảng nước sâu Phú Mỹ : 55 km
    - (2) Cảng biển Vũng Tàu : 75 km
    - (3) Cảng Gò Dầu : 23 km
  - Khoảng cách đến sân bay
    - (1) Sân bay Tân Sơn Nhất : 45 km
    - (2) Sân bay Quốc tế Long Thành : 11 km
  - Đường sắt
    - (1) Ga Biên Hòa : 15 km
    - (2) Ga Sóng Thần : 30 km
- ❖ **Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ**
  - Hệ thống đường nội bộ với tải trọng H30. Lộ giới 24m – 50m.
  - Có 02 trạm điện hạ thế 22KV x 63MVA.
  - Hệ thống cấp nước sạch công suất 20.000m<sup>3</sup>/ngày-đêm từ nhà máy nước Thiệt Tân.
  - Tổng đài điện thoại IDD 3750 số và trạm chủ Internet băng thông rộng ADSL 2Mbps.
  - Nhà máy xử lý nước thải tập trung, hiện đại với công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày-đêm và



dịch vụ xử lý chất thải rắn công nghiệp.

❖ **Giá thuê đất tại KCN Long Thành vào thời điểm Quý 01/2008**

- Tiền sử dụng đất : 0,5 USD/m<sup>2</sup>/năm
  - Tiền thuê mặt bằng : 50 USD/m<sup>2</sup>/45 năm (đến năm 2053)
  - Phí quản lý : 0,5 USD/m<sup>2</sup>/năm
- (các loại giá và chi phí trên chưa bao gồm thuế VAT)

Phương thức thanh toán:

- Tiền sử dụng đất : thanh toán hàng năm.
- Tiền thuê mặt bằng : phương thức thanh toán một lần cho cả thời hạn đầu tư hoặc phương thức thanh toán hàng năm.
- Phí quản lý : thanh toán hàng năm.

Đến quý I năm 2008, Sonadezi Long Thành đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Long Thành. Cụ thể đã đền bù giải phóng mặt bằng đạt 98 % tổng diện tích với giá trị đền bù là 109,09 tỷ đồng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN đạt 90% với tổng giá trị là 190,4 tỷ đồng, nhà máy xử lý nước thải giai đoạn I công suất 5000m<sup>3</sup>/ngày đêm với chi phí đầu tư 26,4 tỷ đồng. Công ty đã mời gọi được 65 nhà đầu tư với tổng vốn đầu tư trên 440 triệu USD, diện tích thuê đất 193,8 ha, tương đương 68,5% diện tích đất có thể thuê (282,74 ha).

7.1.2. Cung cấp nước cho các nhà máy trong KCN Long Thành

Công ty Sonadezi Long Thành ký hợp đồng mua nước của Công ty TNHH Một thành viên xây dựng và cấp nước Đồng Nai tại đồng hồ tổng và cung cấp nước cho các nhà máy trong KCN Long Thành. Giá bán nước cho các nhà đầu tư trong KCN Long Thành là 4.820 đồng/m<sup>3</sup> (chưa có VAT).

7.1.3. Xử lý nước thải trong KCN Long Thành

Toàn bộ nước thải của các nhà máy trong KCN Long Thành được thu gom theo tuyến đường ống đưa về nhà máy xử lý nước thải để xử lý. Công ty Sonadezi Long Thành ký hợp đồng xử lý nước thải với các khách hàng trong KCN với mức giá 0,32USD/m<sup>3</sup> tính trên 80% khối lượng nước cấp.

Đến tháng 6/2007 Công ty chuyển giao toàn bộ việc xử lý nước thải cho Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.

7.1.4. Kinh doanh nhà

Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành kể từ khi sáp nhập với Công ty cổ phần Địa ốc Sonadezi vào đầu năm 2006 đã mở rộng hoạt động kinh doanh về lĩnh vực xây dựng, bán và

cho thuê nhà ở tại các khu dân cư. Hiện tại Sonadezi Long Thành đang quản lý 5 khu dân cư gồm:

a. Khu dân cư Phước Lai

Khu dân cư Phước Lai có tổng diện tích 8.155 m<sup>2</sup>, thuộc phường Long Bình Tân nằm cách quốc lộ 51 khoảng 500m về hướng Tây Nam bên tuyến đường nhựa rộng 6-7m đi từ quốc lộ 51 dẫn ra sông Đồng Nai.

Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	6.343	77,78%
2	Đất giao thông	1.812	22,22%
<b>Tổng cộng</b>		<b>8.155</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành)

KDC Phước Lai được quy hoạch để xây dựng 27 nhà biệt thự riêng biệt, diện tích trung bình từ 185 – 377 m<sup>2</sup>. Hiện nay Sonadezi Long Thành đã bán được 27 biệt thự trong tổng số 27 căn.



b. Khu dân cư Trảng Bom

Khu dân cư Trảng Bom do Sondezi Long Thành đầu tư có diện tích 1,45 ha là một phần của khu quy hoạch dân cư của huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

KDC Trảng Bom có vị trí nằm dọc theo quốc lộ 1 với qui hoạch sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà liên kế	6.457	44,53
2	Đất xây dựng biệt thự nhà vườn	4.861	33,53
3	Đất giao thông	3.182	21,94
<b>Tổng cộng</b>		<b>14.500</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành)

Theo qui hoạch được duyệt, KDC Trảng Bom bao gồm 69 căn nhà liên kế và 20 căn nhà vườn (biệt thự). Diện tích mỗi căn hộ liên kế trung bình từ 68 – 171 m<sup>2</sup> và diện tích mỗi căn nhà vườn từ 240-260 m<sup>2</sup>. Hiện nay, Sonadezi Long Thành đang tích cực thực hiện công tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà vườn tại KDC Trảng Bom. Tổng số nhà đã bán đến quý I năm 2008 là 68 căn liên kế.



c. Khu dân cư Tam An

Cùng với việc đầu tư và phát triển KCN Long Thành, một trong những KCN có quy mô lớn của tỉnh, nằm trên địa bàn xã Tam An, huyện Long Thành, khu dân cư Tam An được xây dựng nhằm đáp ứng về nhu cầu nhà ở của công nhân, cán bộ và chuyên gia làm việc tại KCN này. Trong KDC Tam An có đầy đủ các loại nhà phù hợp các đối tượng khác nhau, bao gồm nhà chung cư cho công nhân, nhà liên kế, nhà vườn, nhà biệt thự. Ngoài nhà ở với hệ thống hạ tầng đầy đủ và đồng bộ, KDC Tam An còn có các công trình tiện ích công cộng gồm có trường học, trung tâm hành chính, khu vui chơi thể thao và trung tâm thương mại dịch vụ.

Khu dân cư Tam An có phía Đông giáp hương lộ 21, phía Tây giáp khu cây xanh cách ly của KCN Long Thành, phía Nam giáp khu vực quy hoạch khu tái định cư Tam An và phía Bắc giáp công số 2 của KCN Long Thành. Đối diện với khu dân cư là công viên rộng khoảng 90 ha. Tổng diện tích quy hoạch của khu dân cư Tam An là 35,7 ha.

Qui hoạch sử dụng đất KDC Tam An như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà	18,50	51,87
2	Đất dịch vụ công cộng	5,28	14,80
3	Đất cây xanh	1,81	5,07
4	Đất giao thông	10,08	28,25
	<b>Tổng cộng</b>	<b>35,73</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành)

Hiện nay toàn bộ diện tích đất của KDC Tam An đã hoàn tất việc đền bù, giải phóng mặt bằng, sẵn sàng cho việc đầu tư xây dựng hạ tầng và xây dựng nhà. Dự kiến trong năm 2008 Công ty sẽ đẩy mạnh việc đầu tư phát triển hạ tầng và kinh doanh nhà tại KDC Tam An.

d. Khu dân cư An Bình 2

Tiếp tục kế thừa những thành công, kinh nghiệm gặt hái được trong việc xây dựng và kinh doanh KDC An Bình của Công ty Sonadezi Biên Hòa, Công ty Sonalands đã đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu dân cư An Bình 2 nằm gần KDC An Bình của Sonadezi Biên Hòa.

Toàn bộ khu đất có diện tích là 7.217,6 m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch khu dân cư Phường An Bình – TP. Biên Hoà – Tỉnh Đồng Nai:

- Phía Bắc và Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp đường quy hoạch;
- Phía Tây giáp Khu công nghiệp Biên Hòa I.

Qui hoạch sử dụng đất KDC An Bình 2 :

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	4.384,55	60,75
2	Đất giao thông	2.833,05	39,25
<b>Tổng cộng</b>		<b>7.217,6</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành)

Theo qui hoạch trong KDC An Bình 2 có tổng cộng 48 căn nhà liên kế. Đến quý I năm 2008 tổng số nhà đã bán là 24 căn.

e. Khu dân cư An Hòa (SI)

Công ty Sonadezi Long Thành mua 23 căn nhà liên kế xây sẵn của Công ty Cổ phần xây dựng Sonadezi (Sonacons) để bán lại cho khách hàng. Đến Đến quý I năm 2008 tổng số nhà đã bán là 23 căn.

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

STT	Chỉ tiêu	2006		2007		Tăng/ giảm	Quý 1/2008	
		Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)		Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
I	Tổng giá trị tài sản	423.573.978.538		597.994.297.998		41,18%	633.242.573.376	
II	Tổng doanh thu	254.712.230.290		252.690.782.026		- 0,79%	74.274.586.197	
1	Doanh thu thuần	251.357.220.825	98,68%	244.840.104.172	96,89%	- 2,59%	68.074.590.467	91,65%
	Kinh doanh đất KCN	227.145.318.783	89%	205.107.922.224	81,17%		62.990.064.019	84,81%
	Kinh doanh nước	5.990.069.460	2,35%	10.972.874.600	4,34%		3.078.274.360	4,14%
	Kinh doanh xử lý nước thải	4.904.155.705	1,93%	11.563.717.061	4,58%		1.361.372.666	1,83%
	Kinh doanh nhà	13.163.409.927	5,17%	16.042.256.954	6,35%		166.558.702	0,22%
	Cho thuê tài sản		0%	1.108.333.333	0,44%		475.000.000	0,64%

	<i>Doanh thu khác</i>	154.266.950	0,06%	45.000.000	0,02%		3.320.720	0,004%
2	<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>2.592.900.020</b>	<b>1,02%</b>	<b>7.371.486.289</b>	<b>2,92%</b>		<b>6.187.633.230</b>	<b>8,33%</b>
3	<b>Doanh thu khác</b>	<b>762.109.445</b>	<b>0,3%</b>	<b>497.191.565</b>	<b>0,20%</b>		<b>12.362.500</b>	<b>0,02%</b>
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>60.554.265.076</b>		<b>81.849.716.104</b>		<b>35,17%</b>	<b>31.022.829.613</b>	
1	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	59.801.422.510		81.920.716.032			31.025.952.390	
2	Lợi nhuận khác	752.842.566		(70.999.928)			(3.122.777)	
<b>IV</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>49.061.678.714</b>		<b>67.062.943.553</b>		<b>36,69%</b>	<b>24.690.331.905</b>	
<b>B</b>	<b><u>Chỉ tiêu kinh doanh</u></b>							
1	Diện tích đất đã cho thuê (m <sup>2</sup> )	539.293,4		524.148,7			77.274	
2	Số lượng nhà đã bán (căn)	17		35			38	

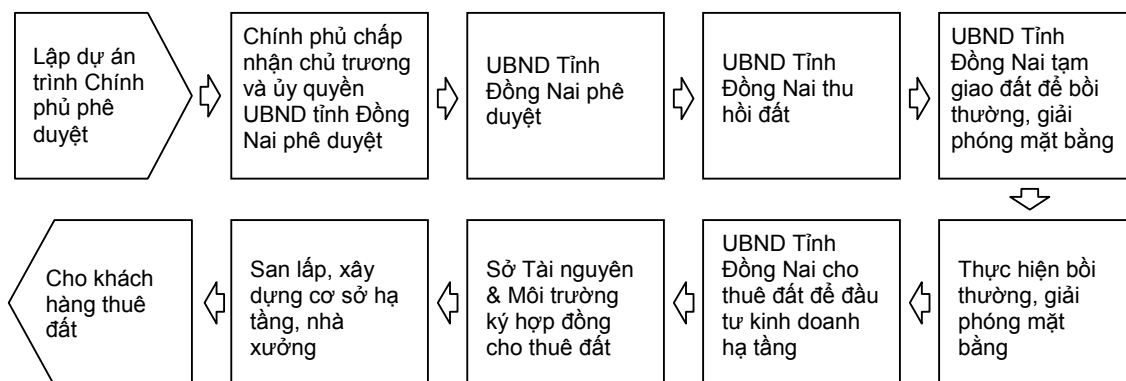
## 7.2. Nguồn cung cấp điều kiện cơ sở hạ tầng

Hệ thống điện của KCN Long Thành do Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai đầu tư, hiện nay đã đầu tư trạm điện thứ 1 công suất 63MVA, dự kiến sẽ đầu tư trạm điện thứ 2 công suất 63 MVA trong năm 2008; Trong KCN Long Thành có 02 nhà cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc là Công ty Viễn thông Điện lực và Bưu điện Đồng Nai (Viễn Thông Đồng Nai), hiện nay hệ thống thông tin liên lạc của KCN đảm bảo đáp ứng các nhu cầu của khách hàng trong KCN với với tổng đài điện thoại IDD 3750 số và trạm chủ Internet băng thông rộng ADSL, Nguồn nước cấp cho KCN Long Thành lấy từ nhà máy nước Thiện Tân. Trong tương lai khi nhà máy nước Nhơn Trạch đi vào hoạt động sẽ bổ sung thêm nguồn cấp nước thứ hai cho KCN Long Thành. Hiện nay công suất cấp nước cho KCN Long Thành là 20,000 m<sup>3</sup>/ngày-đêm, hệ thống xử lý nước thải với tổng công suất 15,000 m<sup>3</sup>/ngày-đêm đã hoàn thành giai đoạn I với công suất 5,000 m<sup>3</sup>/ngày-đêm.

Nguồn cung cấp điều kiện cơ sở hạ tầng cho KCN Long Thành luôn đảm bảo tính ổn định và dài hạn do được Công ty chuyên ngành là cổ đông sáng lập của Sonadezi Long Thành cam kết đầu tư.

### 7.3. Quy trình triển khai KCN Long Thành

Dự án KCN Long Thành được hình thành theo quy trình như sau:



**Hình 3: Quy trình triển khai KCN Long Thành**

#### **7.4. Nguồn nguyên vật liệu**

Theo quy trình trên, đền bù giải tỏa là công đoạn quan trọng trong xây dựng KCN, Công đoạn này đã được Sonadezi Biên Hòa triển khai thực hiện trước khi Sonadezi Long Thành được thành lập.

Tính đến thời điểm này công ty đã đền bù giải tỏa được 479 ha, đạt tỷ lệ 98%, Chi phí đền bù giải tỏa bình quân là 23,000 đồng/m<sup>2</sup>, Hiện nay hệ thống hạ tầng của KCN đã cơ bản hoàn tất, cho nên mặc dù giá cả nguyên vật liệu xây dựng có tăng đột biến cũng ít ảnh hưởng đến kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Khu công nghiệp Long Thành là khu vực có nền đất ổn định, địa hình tương đối bằng phẳng, do vậy công tác san lấp mặt bằng được thuận lợi về mặt thời gian và chi phí.

Do công ty có mối quan hệ hợp tác chặt chẽ và lâu dài với các đơn vị như: Công ty Điện lực Biên Hòa, Bưu điện Đồng Nai (Viễn Thông Đồng Nai), Công ty TNHH một thành viên Xây dựng Cấp nước Đồng Nai, Công ty cổ phần Xây dựng Sonadezi, Công ty Công trình giao thông vận tải Đồng Nai,... nên thuận lợi trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng và cung cấp dịch vụ trong khu công nghiệp.

#### **7.5. Chi phí sản xuất**

Chi phí sản xuất KCN Long Thành được phân thành các hạng mục và có tỷ trọng đóng góp như sau:

- Chi phí đền bù giải tỏa, dò mìn, san nền: 13,9% tổng chi phí đầu tư cho dự án trong 50 năm.
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản: đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, tường rào, công viên: 61,6%.
- Chi phí đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải: 9,2%.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí quảng cáo tiếp thị: 9%.
- Chi phí dự phòng: 6,3%.

Cơ cấu chi phí qua các năm như sau:



***Bảng 4: Cơ cấu chi phí của Công ty qua các năm***

Chi phí	Năm 2006		Năm 2007		Quý I/2008	
	Triệu đồng	%	Triệu đồng	%	Triệu đồng	%
Giá vốn hàng bán	193.001,48	99,40%	168.952,69	98,89%	42.307,1	97,82%
Chi phí HĐ tài chính	39,56	0,03%	0	0%	327,4	0,76%
Chi phí QL doanh nghiệp	1.107,66	0,57%	1.338,18	0,79%	602	1,39%
Chi phí khác	9,27	0%	550,19	0,32%	15,5	0,04%
<b>Tổng cộng</b>	<b>194.157,97</b>	<b>100%</b>	<b>170.841,06</b>	<b>100%</b>	<b>43.252,00</b>	<b>100%</b>

## ***7.6. Trình độ công nghệ***

Kế thừa kinh nghiệm phát triển khu công nghiệp, khu dân cư của Sonadezi Biên Hòa thông qua đội ngũ cán bộ có trình độ chuyên môn cao đã qua đào tạo thực tế tại Sonadezi Biên Hòa, Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành có trình độ quản lý dự án phát triển hạ tầng KCN cao, thể hiện qua hiệu quả thực hiện dự án với chi phí thấp và thời gian hoàn công nhanh.

## ***7.7. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới, dự án mới***

### ***7.7.1. Cụm nhà xưởng cho thuê***

Trong thời gian qua, tại KCN Long Thành, Công ty chủ yếu tập trung vào việc cho thuê lại đất, đến cuối năm 2007 Công ty đã phát triển thêm một loại hình sản phẩm mới là nhà xưởng cho thuê. Cụ thể như sau:

Trong quá trình tiếp thị cho thuê đất khu công nghiệp, Công ty nhận thấy bên cạnh đối tượng khách hàng có nhu cầu thuê đất để xây dựng nhà máy thì còn có một loại đối tượng khác có nhu cầu thuê nhà xưởng xây sẵn để có thể bắt tay vào sản xuất, rút ngắn thời gian xây dựng công trình. Khách hàng có nhu cầu thuê nhà xưởng xây sẵn thường có đặc điểm:

Là doanh nghiệp nhỏ, không có đủ tiềm lực tài chính để bỏ nhiều vốn vào việc xây dựng nhà xưởng trong giai đoạn đầu mới thành lập.

Là doanh nghiệp nước ngoài muốn tham gia vào thị trường Việt nam nhưng chưa thực sự tin tưởng vào tốc độ tăng trưởng của thị trường, muốn tránh rủi ro nên chưa muốn bỏ vốn lớn ngay trong giai đoạn đầu. Đối với đối tượng khách hàng này, sau một vài năm nếu công việc kinh doanh phát triển thuận lợi thì sẽ mua lại nhà xưởng để tiếp tục sản xuất kinh doanh hoặc tìm thuê đất để mở rộng sản xuất.

Xuất phát từ nhu cầu của thị trường và năng lực tài chính, kinh doanh của Sonadezi Long Thành quyết định đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho các khách hàng trong và ngoài nước thuê trên khu đất có tổng diện tích 9,5 ha.

#### 7.7.2. Triển khai đầu tư phát triển các loại hình dịch vụ cho KCN Long Thành

Tại KCN Long Thành đã quy hoạch một khu vực có diện tích 20 ha để làm khu dịch vụ, Tại đây Công ty dự kiến sẽ đầu tư xây dựng và kinh doanh các loại hình dịch vụ nhằm tăng thêm giá trị tiện ích cho KCN Long Thành như: kho bãi, văn phòng cho thuê, siêu thị mini, nhà hàng,...

#### 7.7.3. Tham gia góp vốn đầu tư thành lập Công ty CP Dịch vụ Sonadezi

Công ty CP Sonadezi Long Thành đã tham gia góp vốn thành lập Công ty CP dịch vụ Sonadezi, là một Công ty trong tổ hợp Sonadezi với mục đích kinh doanh xử lý chất thải, nước thải và cung cấp các dịch vụ cho tất cả các KCN trong tổ hợp Sonadezi nói riêng và các KCN khác nói chung, Với sự phát triển của các KCN tỉnh Đồng Nai và các tỉnh lân cận như hiện nay cho thấy thị trường của Công ty CP Dịch vụ Sonadezi trong tương lai sẽ rất lớn.

Vốn điều lệ của Công ty CP Dịch vụ Sonadezi là 50 tỷ đồng, trong đó Công ty Sonadezi Long Thành góp 2,5 tỷ chiếm tỷ lệ 5%.

#### 7.7.4. Tham gia góp vốn đầu tư thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức

Công ty CP Sonadezi Long Thành đã tham gia góp vốn thành lập Công ty CP Sonadezi Châu Đức, là một công ty con trong tổ hợp Sonadezi với mục đích kinh doanh đầu tư cơ sở hạ tầng KCN – Đô thị Châu Đức với tổng diện tích là 2,200 ha trong đó diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê là 1.550 ha, đất dân cư là 210 ha, đất dịch vụ là 440 ha với tổng số vốn đầu tư là 200 triệu USD.

Tổng vốn điều lệ của Công ty CP Sonadezi Châu Đức là 700 tỷ đồng, trong đó Công ty Sonadezi Long Thành góp 70 tỷ chiếm tỷ lệ 10 %.

#### 7.7.5. Tham gia góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Sonadezi (Sonacons)

Công ty CP Sonadezi Long Thành đã tham gia mua cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Sonadezi, là một công ty con trong tổ hợp Sonadezi với mục đích kinh doanh thi công xây dựng, kinh doanh nhà, bê tông thương phẩm và tư vấn thiết kế.

Tổng vốn điều lệ của Công ty CP Xây dựng Sonadezi 31,125 tỷ đồng, trong đó Công ty Sonadezi Long Thành sở hữu 700.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 22,5%.

## **7.8. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ**

### **7.8.1. Chứng chỉ về hệ thống quản lý chất lượng**

Công ty được Det Norske Veritas (DNV) đánh giá cấp Chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng đạt theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2000 vào ngày 17 tháng 02 năm 2007. Hệ thống quản trị chất lượng của Công ty được duy trì và cải tiến thường xuyên.

### **7.8.2. Nguyên tắc kiểm tra sản phẩm trước khi bàn giao**

- Hoạt động kiểm tra chất lượng sản phẩm trước khi bàn giao của Công ty đề cao những nguyên tắc sau:
  - Tuân thủ quy định của pháp luật.
  - Luôn đảm bảo an toàn, chất lượng công trình và dịch vụ cung cấp cho nhà đầu tư.
- Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm tại Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành được cụ thể như sau:
  - Sản phẩm bàn giao cho khách hàng tại KCN Long Thành là đất đã được giải phóng mặt bằng với hệ thống hạ tầng đầy đủ cung cấp đến đầu khu đất.
  - Hiện nay đất tại KCN Long Thành đã được giải phóng mặt bằng và hệ thống hạ tầng đã hoàn thiện cho nên hoạt động kiểm tra chất lượng sản phẩm trước khi bàn giao cho nhà đầu tư do Bộ phận Dự Án phụ trách, bao gồm việc kiểm tra diện tích đất, kiểm tra các điểm đầu nối hệ thống hạ tầng chung tới khu đất.
  - Đối với dự án kinh doanh nhà, việc bàn giao sản phẩm cho khách hàng được Bộ phận Dự án chủ trì phối hợp Bộ phận Kinh doanh thực hiện, Bộ phận Dự án là đơn vị chịu trách nhiệm đối với chất lượng sản phẩm bàn giao cho khách hàng, Việc kiểm tra chất lượng sản phẩm được thực hiện ngay trong quá trình xây dựng thông qua việc cử cán bộ giám sát công trình. Đến khi nghiệm thu công trình từ đơn vị xây dựng, việc kiểm tra chất lượng công trình lại được thực hiện. Khi công trình hoàn tất Bộ phận Dự án bàn giao công trình cho Bộ phận Kinh doanh nhưng theo dõi việc bảo hành công trình vẫn do Bộ phận Dự án đảm nhiệm.
  - Hoạt động kiểm tra chất lượng môi trường KCN Long Thành được thực hiện định kỳ 2 lần/năm thông qua báo cáo giám sát môi trường được thực hiện bởi một đơn vị chuyên ngành. Trong Công ty, bộ phận Dự án chịu trách nhiệm tổ chức và giám sát hoạt động này để đảm bảo tuân thủ các quy định của Nhà nước về bảo vệ môi trường trong KCN Long Thành.

## **7.9. Hoạt động marketing**

### **7.9.1. Hoạch định sản phẩm**

Việc hoạch định sản phẩm của Sonadezi Long Thành được thực hiện bởi các chuyên gia có kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển KCN, KDC của Sonadezi Biên Hòa và Sonadezi Long Thành. Từ việc lựa chọn địa điểm, đến việc lập qui hoạch, xác định công suất của hệ thống hạ tầng trong KCN đều được xem xét cẩn trọng trên cơ sở đánh giá những điểm mạnh yếu của bản thân KCN, KDC và của các đối thủ cạnh tranh từ đó đưa ra được các phương án đầu tư hạ tầng hiệu quả nhất.

### **7.9.2. Chính sách giá cả**

Công ty theo dõi điều chỉnh tăng giá thuê đất, thuê mua nhà xưởng theo từng thời kỳ tùy theo tình hình thu hút đầu tư. Tuy nhiên, số lần điều chỉnh không nhiều và mức dao động không lớn để giữ sức cạnh tranh với các khu công nghiệp khác trên địa bàn tỉnh và các khu vực lân cận. Đồng thời, Công ty cũng áp dụng chế độ thu tiền đất KCN một lần cho toàn bộ thời hạn thuê đất nhờ đó Công ty có thể tập trung nguồn vốn đầu tư.

### **7.9.3. Thị trường tiêu thụ, kênh phân phối**

Vì sản phẩm của Công ty có ba dạng chính nên thị trường tiêu thụ sản phẩm, dịch vụ của công ty gồm:

- Thị trường đối với KCN Long Thành: là các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài muốn xây dựng nhà máy tại Việt nam và các doanh nghiệp trong nước muốn phát triển sản xuất, hoặc các doanh nghiệp di dời từ khu đô thị vào KCN.
- Thị trường đối với các Khu dân cư: là tất cả các đối tượng có nhu cầu mua nhà để ở, cho thuê, đặc biệt tại KDC gần khu công nghiệp đối tượng khách hàng là các doanh nghiệp có nhu cầu thuê hoặc mua nhà cho các chuyên gia hoặc cho công nhân
- Thị trường đối với các dịch vụ khác: các doanh nghiệp và người lao động trong KCN.

### **7.9.4. Quảng bá thương hiệu**

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành thực hiện việc quảng bá thương hiệu thông qua các khách hàng hiện hữu bằng cách nỗ lực để đáp ứng tối đa các nhu cầu của khách hàng, cung cấp chất lượng dịch vụ tốt nhất, nhờ đó khách hàng hiện hữu sẽ trở thành kênh tiếp thị hiệu quả nhất cho Công ty.

Công ty còn thường xuyên liên lạc và giữ mối liên hệ chặt chẽ với các Hiệp hội doanh nghiệp đầu tư nước ngoài, các đơn vị nước ngoài, các công ty tư vấn đầu tư trong và ngoài nước, các cơ quan là đầu mối xúc tiến đầu tư tại Việt Nam để thông qua họ cung cấp thông tin về KCN Long Thành cho các khách hàng tiềm năng.

Công ty luôn giữ mối quan hệ tốt với các Hiệp hội trong nước, Ban Quản lý các KCN Tỉnh Đồng Nai nhằm giới thiệu thu hút khách hàng đầu tư vào KCN Long Thành.

Tham gia hội chợ triển lãm các khu chế xuất và công nghiệp trong cả nước. Gửi thông tin giới thiệu KCN đến Hội chợ đầu tư và triển lãm đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam.

Tham gia các đoàn xúc tiến đầu tư do VCCI, Bộ Kế Hoạch Đầu tư và UBND tỉnh Đồng Nai tổ chức ở nước ngoài: Mỹ, Châu Âu, Nhật, Hàn Quốc, Nam Phi, Đài Loan và một số nước khác.

Việc quảng cáo trên các tạp chí chuyên ngành và các đài phát thanh truyền hình được thực hiện thường kỳ đối với sản phẩm KDC, KCN.

Hơn thế nữa, việc xây dựng thương hiệu còn được thực hiện ngay trong nội bộ đội ngũ người lao động của Công ty. Từ nhân viên bảo vệ đến người lãnh đạo cao nhất đều thấu hiểu giá trị của việc đáp ứng tối đa nhu cầu khách hàng, đảm bảo chất lượng sản phẩm và tạo ấn tượng tốt với khách hàng bằng thái độ làm việc nghiêm túc là hình thức quảng bá thương hiệu tốt nhất.

#### **7.10. *Nhãn hiệu thương mại***

Là công ty con của Sonadedzi Biên Hòa, Công ty đang sử dụng logo của Sonadezi Biên Hòa. Đây là logo đã được Sonadezi Biên hòa đăng ký sở hữu và cho phép Công ty sử dụng.

**7.11. Các hợp đồng lớn đang thực hiện:**

STT	Tên nhà đầu tư	Quốc tịch	Ngành nghề, sản phẩm	Tổng vốn đầu tư (USD)	Diện tích đất thuê (m <sup>2</sup> )	Số Hợp đồng	Thời gian thực hiện
1	Công ty TNHH Dệt Jo Mu (Việt Nam)	Đài Loan	Dệt nhuộm vải jean	\$12.000.000	60.000	01/HĐTĐ/LT	Từ 28/11/2003 đến 13/10/2053
2	Công ty TNHH Quốc tế Kim Bảo Sơn	Đài Loan	Găng tay nhựa PVC	\$12.000.000	60.000	02/HĐTĐ/LT	Từ 04/02/2004 đến 13/10/2053
3	Công ty TNHH công nghệ cao Úc Thái (Việt Nam)	Đài Loan	Cáp điện, viễn thông	\$20.000.000	61.325	03/HĐTĐ/LT	Từ 04/06/2004 đến 13/10/2053
4	Công ty TNHH Global Dyeing (Hansoll)	Hàn Quốc	Dệt nhuộm	\$39.000.000	127.171,5	07/HĐTĐ/LT	Từ 03/09/2004 đến 03/10/2053
5	Công ty TNHH KCC (Việt Nam)	Hàn Quốc	sản xuất các loại sơn, véc ni và ma tít	\$10.000.000	110.219	65/HĐTĐ/SLC/KD-TT	Từ 08/11/2007 đến 10/2053
6	Công ty liên doanh Cáp TAIHAN-SACOM	Việt Nam – Hàn Quốc	Sản xuất các loại dây và cáp điện, cáp quang, cáp viễn thông và các vật liệu sử dụng cho sản xuất dây và cáp điện, cáp quang, cáp viễn thông.	\$38.926.000	151.062	30/HĐTĐ/LT	Từ 27/01/2006 đến 10/2053
7	Công ty TNHH Samil Vina	Hàn Quốc	Sản xuất các loại vải thành phẩm và in trên các sản phẩm	\$21.000.000	75.589,7	34/HĐTĐ/LT	Từ 01/04/2006 đến 10/2053

STT	Tên nhà đầu tư	Quốc tịch	Ngành nghề, sản phẩm	Tổng vốn đầu tư (USD)	Diện tích đất thuê (m <sup>2</sup> )	Số Hợp đồng	Thời gian thực hiện
			băng vải				
8	Công ty TNHH AJINOMOTO Việt Nam	Nhật Bản	Sản xuất bột nêm (AJI-ngon), giấm, sốt mayonnaise, nước tương	\$20.000.000	90.850	38/HĐTĐ/LT	Từ 20/7/2006 đến 22/02/2041
9	Công ty SUHEUNG CAPSULE Co., Ltd,	Hàn Quốc	Sản xuất các loại vỏ nang rỗng (capsule) dùng trong dược phẩm đạt tiêu chuẩn “thực hành sản xuất thuốc tốt” theo khuyến cáo của Tổ chức Y tế thế giới (GMP-WHO)	\$17.414.000	30.000	48/HĐTĐ/LT	Từ 04/10/2006 đến 10/2053
10	Công ty TNHH kỹ thuật và xây dựng KJ	Hàn Quốc	Sản xuất các sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; xử lý và tráng phủ kim loại; xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; các hoạt động về kiến trúc, dịch vụ tư vấn về công nghệ, kỹ thuật	\$16.000.000	79.645	56/HĐTĐ/SLC/KD-TT	Từ 08/03/2007 đến 02/2053
11	Công ty TNHH Olympus Việt Nam	Nhật Bản	Các loại ống kính, linh kiện máy ảnh kỹ thuật số và thiết bị y tế	\$43.000.000	120.000	66/HĐTĐ/SZL/KD-TT	Từ 30/11/2007 đến 31/10/2053

## 8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong ba năm gần nhất.

### 8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các năm 2006 và 2007 và quý I/2008.

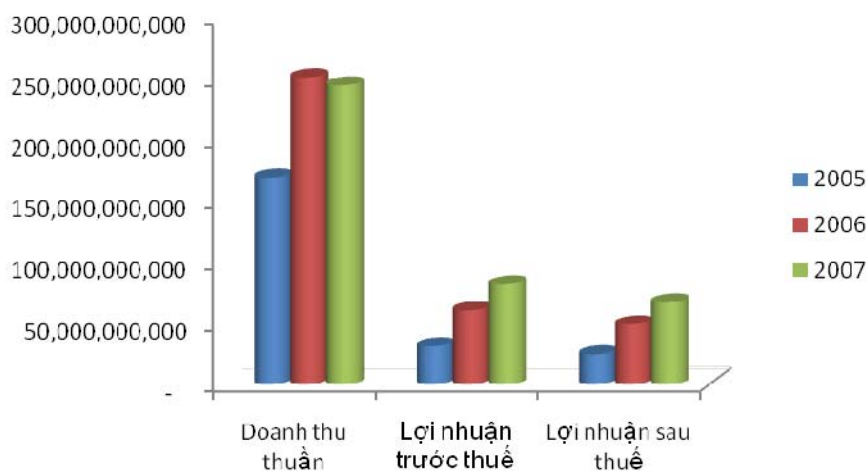
Bắt đầu hoạt động kinh doanh vào tháng 10/2003, đến nay Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành đã đưa KCN Long Thành vào kinh doanh với một số kết quả đạt được như sau:

**Bảng 5: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty qua các năm**

Chỉ tiêu	2006	2007	Tăng/Giảm so với 2006	Quý I/2008
Tổng giá trị tài sản	423.573.978.538	597.994.297.998	41,18%	633.242.573.376
Doanh thu thuần	251.357.220.825	244.840.104.172	(2,59)%	68.074.590.467
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	59.801.422.510	81.920.716.032	36,99%	31.025.952.390
Lợi nhuận khác	752.842.566	(70.999.928)	(109,43)%	(3.122.777)
Lợi nhuận trước thuế	60.554.265.076	81.849.716.104	35,17%	31.022.829.613
Lợi nhuận sau thuế	49.061.678.714	67.062.943.553	36,69%	24.690.331.905
Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	22%	30%	36,36%	

(Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành)

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Hiện nay Công ty đang được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau: miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời hạn 4 năm đầu và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo kể từ năm 2004, Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong 15 năm đầu kể từ 2004 là 10%.



**Hình 4: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty qua các năm**



Kết quả hoạt động năm 2007 của Công ty: Tổng giá trị tài sản năm 2007 tăng 41,18% so với năm 2006, đồng thời lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Công ty tăng 36,99% so với năm 2006; phần lợi nhuận này tăng trội do khoản giá vốn hàng bán năm 2007 chiếm tỷ trọng trong doanh thu thuần (69%) nhỏ hơn so với tỷ trọng giá vốn hàng bán so với doanh thu năm 2006 (77%). Lợi nhuận sau thuế năm 2007 đạt 67 tỷ đồng, tăng 36,69% so với năm 2006.

Kết quả hoạt động kinh doanh của Quý 1 năm 2008: Doanh thu 68,4 tỷ đồng đạt 24,43% so với kế hoạch đề ra năm 2008 là 280 tỷ. Lợi nhuận trước thuế 31 tỷ đồng đạt kế hoạch cả năm đến 43,36% (kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2008 là 71,5 tỷ).

## **8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**

### **8.2.1. Cơ hội**

- Nền kinh tế Việt Nam là một trong những nền kinh tế được đánh giá là sôi động nhất của châu Á nói chung và khu vực Đông Nam Á nói riêng với tốc độ tăng trưởng rất cao. Sáu tháng đầu năm 2008 tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam ở ngưỡng 6,5%, giảm 17,82% so với cùng kỳ năm 2007. Mặc dù GDP có giảm so với những năm vừa qua, nhưng trong nền kinh tế thế giới đang trong đà suy giảm, GDP Việt Nam đạt được mức này là một cố gắng đáng kể.
- Tổng số vốn đầu tư FDI năm 2007 đạt 21,3 tỷ USD. Sáu tháng đầu năm 2008, tình hình thu hút vốn FDI đạt nhiều kết quả vượt trội: tổng vốn đầu tư của FDI đạt 31,6 tỷ USD; tăng 3,7 lần so với cùng kỳ năm 2007. Bình quân vốn đăng ký cho một dự án là 64,7 triệu USD, cao hơn so với cùng kỳ năm ngoái 53,9 triệu USD một dự án.
- Thu nhập, cũng như đời sống người dân nâng cao, nhu cầu nhà ở tăng nhanh; người dân có xu hướng ưa chuộng các loại nhà ở chất lượng cao, đa dạng, tiện nghi và hướng đến các khu đô thị tích hợp, hiện đại.
- Việc mở rộng chính sách phát triển kinh tế của các cấp chính quyền tỉnh Đồng Nai.
- Chính sách ưu đãi, hỗ trợ của Chính phủ và UBND Tỉnh trong việc khuyến khích các doanh nghiệp di dời hoạt động sản xuất kinh doanh vào các KCN tập trung.

### **8.2.2. Thách thức**

Trong thời gian vừa rồi có nhiều dự án KCN đã được Chính phủ phê duyệt và đang trong giai đoạn triển khai thực hiện như KCN Bàu Xéo, KCN Ông Kèo, KCN Long Khánh, KCN Tân Phú... làm gia tăng sự cạnh tranh với Sonadezi Long Thành.

## **9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **9.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Năm 1995, Chính phủ thực hiện chủ trương quy hoạch đất thành các KCN tại tỉnh Đồng Nai nhằm thu hút vốn đầu tư nước ngoài, di dời các doanh nghiệp trong nước vào một vùng riêng với môi trường hoạt động kinh doanh tương thích. Cho đến nay Đồng Nai đã có 27 KCN xây dựng và đang đi vào hoạt động. Các KCN này đã thu hút được một lượng lớn nhà đầu tư nước ngoài, góp phần tăng trưởng cho kinh tế tỉnh.

Tính đến ngày 30/06/2008, toàn tỉnh Đồng Nai có được 27 KCN được thành lập với tổng diện tích đạt 8.216 ha (tổng diện tích đã cho thuê chiếm 55%). Trong đó, trong 6 tháng đầu năm 2008 có thêm hai KCN được thành lập: KCN Ông Kèo (823 ha), KCN Long Khánh (264 ha). Trên toàn địa bàn tỉnh Đồng Nai thu hút được 829 dự án FDI với tổng số vốn đầu tư đạt 13,1 tỷ USD. Đồng Nai được xem là nơi thu hút nhiều dự án FDI nhất trên cả nước.

Như vậy so với các KCN khác, KCN Long Thành có những lợi thế nhất định về vị trí địa lý, hệ thống hạ tầng đã hoàn thiện, đất đã sẵn sàng để cho thuê, đủ khả năng cạnh tranh.

Hiện nay KCN Long Thành là một trong ít KCN của Miền Đông Nam bộ có được vị trí chiến lược trong định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật của khu vực, do nằm trên các tuyến giao lộ trọng điểm, giao thông đường thủy, đường bộ và đường biển đều tiện lợi: nằm gần hệ thống cảng biển Bà Rịa – Vũng Tàu, sân bay quốc tế Long Thành, đường cao tốc nối liền Dầu Giây - Long Thành – TP, Hồ Chí Minh.

### **9.2. Triển vọng phát triển của ngành**

Ngày 07 tháng 11 năm 2006, Việt Nam là thành viên chính thức của WTO, nền kinh tế hội nhập sâu rộng vào thị trường thế giới, môi trường cạnh tranh sẽ quyết liệt hơn với những cơ hội và thách thức mới, đồng thời Nhà nước sẽ ban hành nhiều cơ chế chính sách mới theo hướng mở cửa, cải thiện môi trường kinh doanh và phù hợp với cơ chế thị trường.

Dòng vốn đầu tư nước ngoài có xu hướng tăng mạnh vào Việt Nam do những thay đổi về chính sách thu hút đầu tư, mức độ mở cửa thị trường ngày càng rộng theo những nguyên tắc của WTO, sự vươn lên mạnh mẽ của các doanh nghiệp trong nước, và những tác động của môi trường kinh tế quốc tế. Dòng vốn này sẽ là động lực thúc đẩy các địa phương đặc biệt là các địa phương có vị trí thuận lợi và nhiều tiềm năng phát triển trong việc mở rộng các giao dịch kinh tế và kinh doanh quốc tế đẩy mạnh hoạt động thành lập KCN và các khu đô thị.

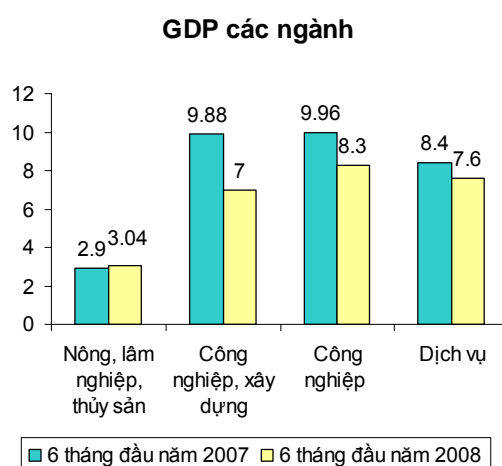
Theo nguồn tin của KCN Việt Nam, trong 5 tháng đầu năm 2008 KCN Đồng Nai đã thu hút 425,59 triệu USD và 2.540 tỷ đồng. Trong đó có 38 dự án FDI vừa được cấp phép với tổng vốn đầu tư 272,67 triệu USD, 5 dự án trong nước với tổng vốn đầu tư 2.500 tỷ đồng, điều chỉnh 152,84 triệu USD cho 39 dự án FDI, 40 tỷ đồng cho 2 dự án trong nước.

Hiện tại hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và khu đô thị. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới.

### 9.3. **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**

#### 9.3.1. Khái quát tình hình

Trong những năm gần đây, Việt Nam đã đạt được mức tăng trưởng kinh tế cao, Năm 2007 GDP đạt mức tăng trưởng 8,5%/năm, dự báo năm 2008 GDP đạt mức 8% (Bộ Kế Hoạch và Đầu Tư) Việt Nam được đánh giá là một nền kinh tế mới nổi với tiềm năng tăng trưởng cao. Với chiến lược công nghiệp hóa – hiện đại hóa; theo đó đến năm 2020 Việt Nam về cơ bản trở thành một nước công nghiệp. Trong những năm qua, cơ cấu kinh tế Việt Nam được chuyển dịch tích cực: tỷ trọng GDP ngành công nghiệp và dịch vụ gia tăng, trong khi đó tỷ trọng ngành nông nghiệp giảm dần. Tuy nhiên trong 6 tháng đầu năm 2008 tình hình kinh tế Việt Nam gặp nhiều khó khăn do tình hình kinh tế thị trường thế giới đồng loạt suy thoái.



**Hình 5: GDP các ngành 6 tháng đầu năm 2007, 2008**

Dòng vốn đầu tư nước ngoài có xu hướng tăng mạnh vào Việt Nam do những thay đổi về chính sách thu hút đầu tư, mức độ mở cửa thị trường ngày càng rộng theo những nguyên tắc của WTO. Sự vươn lên mạnh mẽ của các doanh nghiệp trong nước, và những tác động của môi trường kinh tế quốc tế. Dòng vốn này sẽ là động lực thúc đẩy các địa phương đặc biệt là các địa phương có vị trí thuận lợi và nhiều tiềm năng phát triển trong việc mở rộng các giao dịch kinh tế và kinh doanh quốc tế đẩy mạnh hoạt động thành lập KCN. Vấn đề là cần có định hướng và giải pháp để phát triển các KCN sao cho hợp lý và có hiệu quả nhất.

Tính đến cuối tháng 5/2008, cả nước đã có 186 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên 45.042 ha, trong đó diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê đạt 29.469 ha, chiếm 66,6% tổng diện tích đất tự nhiên. Trong đó, 110 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên 26.115 ha và 76 KCN đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ bản với tổng diện tích đất tự nhiên 18.926 ha. Các KCN, KCX phân bố ở 52 tỉnh, thành phố trên cả nước; tập trung ở 3 vùng kinh tế trọng điểm với tổng diện tích đất tự nhiên chiếm trên 60% tổng diện tích các KCN cả nước; vùng Đông Nam Bộ có 75 KCN (22.352 ha), Đồng bằng sông Hồng có 42 KCN (10.046 ha); Đồng bằng sông Cửu Long có 28 KCN (5.027 ha).

Cùng với dòng vốn đầu tư vào Việt Nam tăng cao, thời gian gần đây, các KCN đạt kết quả tốt trong việc thu hút đầu tư nước ngoài và đầu tư trong nước. Tỷ trọng vốn đầu tư nước ngoài vào KCN trong tổng vốn đầu tư thu hút được hàng năm trên cả nước luôn ở mức 40-45%. Năm 2007, các KCN đã thu hút được trên 8 tỷ USD vốn FDI, chiếm trên 40% tổng vốn đầu tư nước ngoài trên cả nước.

Tính đến cuối tháng 5/2008, các KCN cả nước đã thu hút được trên 3200 dự án có vốn đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư gần 31,5 tỷ USD và 3.100 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn đầu tư đăng ký trên 195 nghìn tỷ đồng. Riêng lĩnh vực phát triển kết cấu hạ tầng KCN, có 31 dự án FDI với tổng vốn đầu tư 1.755 triệu USD và 155 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn đầu tư trên 61.160 tỷ đồng. Nhìn chung, các lĩnh vực đầu tư chủ yếu của nước ngoài vào các KCN là bất động sản, các loại dịch vụ, sản xuất công nghiệp, công nghệ cao...

### 9.3.2. Định hướng của Công ty

Công ty tiếp tục phát triển hạ tầng và thu hút các nhà đầu tư để lấp đầy KCN Long Thành, tập trung phát triển các loại hình dịch vụ phục vụ các nhà máy, người lao động của KCN tại khu đất dịch vụ có diện tích 20 ha nằm trong KCN Long Thành.

Ngoài việc đầu tư kinh doanh hạ tầng cho KCN Long Thành, Sonadezi Long Thành cũng không ngừng củng cố phát triển những khu dân cư hiện có và tìm kiếm thêm các dự án KDC mới trong khu vực:

- **Dự án KDC Trảng Bom:** với vị trí rất thuận lợi nằm ngay trung tâm thị trấn Trảng Bom với quy mô 1,45ha, Công ty đã xây dựng hoàn tất các dãy nhà liên kế trên diện tích 0,96 ha. Nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và tạo ra các sản phẩm mới, Công ty đã tiến hành điều chỉnh quy hoạch chuyển từ nhà liên kế sang nhà vườn trên diện tích 0,49 ha.



- **Dự án KDC Tam An I:** với vị trí rất thuận lợi nằm giáp KCN Long Thành nên dự án rất quan trọng và hỗ trợ tốt về nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp lao động tại KCN. Quy mô và quy hoạch của dự án được xem xét, bố trí nhằm đạt hiệu quả cao nhất và kết hợp với KCN trở thành khu đô thị công nghiệp hiện đại kiểu mẫu. Hiện nay, dự án đã được đầu tư xây dựng các dãy nhà cho công nhân thuê và một số các đường giao thông nội bộ. Dự kiến Công ty sẽ triển khai đầu tư các sản phẩm nhà như: nhà vườn, nhà chung cư, nhà biệt thự... xung quanh bao gồm các công trình tiện ích như: trạm y tế, trường học, siêu thị mini, công viên, trung tâm hành chính, TDTT.

## 10. Chính sách đối với người lao động

### 10.1. Tình hình lao động

Tính đến ngày 31/03/2008, tổng số lao động tại Công ty là 77 người, được phân theo cơ cấu như sau:

**Bảng 6: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/03/2008**

	Số lượng	Tỷ lệ
<b>PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ</b>		
Trên Đại học	04	5,2%
Đại học	32	41,56%
Trung cấp, thợ (3/7)	15	19,48%
Phổ thông trung học	26	33,76%
<b>Tổng cộng</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>
<b>PHÂN THEO GIỚI TÍNH</b>		
Nam	56	72,73%
Nữ	21	27,27%
<b>Tổng cộng</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>

## **10.2. Chính sách đối với người lao động**

### **10.2.1. Chính sách đào tạo**

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

### **10.2.2. Chính sách lương thưởng**

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

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

Ngoài ra, để thúc đẩy tinh thần làm việc tập thể, đoàn kết lẫn nhau góp phần tăng năng suất, chất lượng hoàn thành công việc, Công ty còn xét thưởng tập thể có tinh thần thái độ làm việc tích cực, có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao.

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

Sự quan tâm và hỗ trợ người lao động luôn được cân nhắc tại Công ty, Công ty đã cho xây dựng bếp ăn tập thể và xe đưa rước người lao động đi làm. Bên cạnh đó, Công ty không ngừng

quan tâm, nâng cao đời sống sinh hoạt lành mạnh và sức khoẻ cho CB- CNV bằng cách tạo điều kiện cơ sở vật chất cho họ tham gia các hoạt động thể dục thể thao như xây dựng sân quần vợt, bóng chuyền và bóng bàn.

## **11. Chính sách cổ tức**

Cổ tức năm 2005 của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành là 21% trên vốn điều lệ theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Trong năm 2006 theo Quyết định của Đại hội cổ đông cổ tức được chia là 22% trên vốn điều lệ trong đó 11% bằng tiền mặt và 11% bằng cổ phiếu. Năm 2007 theo quyết định của đại hội đồng cổ đông cổ tức là 30% trên vốn góp được hưởng cổ tức (vốn góp được hưởng cổ tức này không bao gồm cổ phiếu thưởng và cổ phiếu phát hành ngày 20/11/2007, đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường năm 2007). Mức chia cổ tức qua từng năm có sự điều chỉnh phù hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và tương ứng với các công ty hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực. Tuy Công ty có mức lợi nhuận sau thuế cao nhưng Công ty có chủ trương tập trung mở rộng đầu tư hoạt động sản xuất kinh doanh do vậy đã trích một phần lớn lợi nhuận sau thuế cho quỹ đầu tư phát triển để đảm bảo tỷ lệ tăng trưởng của Công ty ngày càng tăng cao mà vẫn đảm bảo các quyền lợi của cổ đông. Đại hội đồng cổ đông Công ty nhất trí thông qua việc giữ lại phần lợi nhuận để tiếp tục tái đầu tư, mở rộng hoạt động kinh doanh cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Kế hoạch chia cổ tức 03 năm tiếp theo của Công ty sẽ được căn cứ dựa vào kế hoạch kinh doanh dự phóng trong thời gian tới. Tuy nhiên với mức độ phát triển thị trường KCN như hiện nay, những lợi thế hiện có của KCN Long Thành cùng với 05 Khu dân cư (đặc biệt là KDC Tam An có ý nghĩa quan trọng đối với việc phát triển KCN Long Thành) là những điều kiện giúp Sonadezi Long Thành đảm bảo mức chi trả cổ tức của năm 2008-2010 đạt mức trung bình 15% trên vốn điều lệ/năm – 20% trên vốn điều lệ/năm.

## 12. Tình hình hoạt động tài chính

### 12.1. Các chỉ tiêu cơ bản năm 2007

#### 12.1.1. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

***Bảng 7: Khung khấu hao tài sản cố định***

Stt	Loại tài sản cố định	Số năm
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	05-15
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-07
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-04
4	Tài sản cố định khác	04
5	Tài sản cố định vô hình (chi phí đền bù)	06

***Bảng 8: Trích khấu hao tài sản cố định năm 2007***

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
<b>A</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>188.581.950.328</b>	<b>24.114.848.296</b>	<b>46.075.489.038</b>	<b>142.506.461.290</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	179.789.654.638	23.013.786.000	43.488.616.199	136.301.038.439
2	Máy móc thiết bị	4.434.620.798	388.564.000	484.458.139	3.950.162.659
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.882.756.183	303.000.000	666.202.978	1.216.553.205
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.920.235.569	302.349.038	1.078.923.232	841.312.337
5	Tài sản cố định khác	554.683.140	107.149.258	357.288.490	197.394.650
<b>B</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>108.499.878.200</b>	<b>18.083.316.000</b>	<b>71.794.837.481</b>	<b>36.705.040.719</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>297.081.828.528</b>	<b>42.198.164.296</b>	<b>117.870.326.519</b>	<b>179.211.502.009</b>



### 12.1.2. Mức lương bình quân

Công ty duy trì chính sách lương cạnh tranh so với các công ty cùng ngành

**Bảng 9: Một số chỉ tiêu về lương, thưởng**

STT	Chỉ tiêu	2006 (đồng)	2007 (đồng)
1	Tiền lương bình quân	3.700.000	4.000.000
2	Quỹ khen thưởng	2.441.567.000	3.353.066.691
3	Quỹ phúc lợi	488.313.000	1.341.226.676

### 12.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thực hiện tốt trong việc thanh toán các khoản nợ đến hạn, Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán năm 2006 và 2007. Công ty không có các khoản nợ phải trả quá hạn.

### 12.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện kê khai và nộp thuế theo qui định. Các loại thuế Công ty đang thực hiện gồm có:

- Thuế GTGT: công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế giá trị gia tăng cho từng mặt hàng, như sau:

**Bảng 10: Biểu thuế Giá trị gia tăng mà Công ty phải nộp**

Stt	Tên mặt hàng	Thuế suất
1	Hoạt động xử lý nước thải	Không chịu thuế
2	Cho thuê đất, thuê nhà, phí quản lý đối với các doanh nghiệp chế xuất	0%
3	Cung cấp nước	5%
4	Cho thuê đất, thuê nhà, phí quản lý đối với các doanh nghiệp khác	10%

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Hiện nay Công ty đang được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau: miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời hạn 4 năm đầu và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo kể từ năm 2004. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong 15 năm đầu kể từ 2004 là 10%.
- Tiền thuê đất: Hiện nay Công ty đang được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất trong thời hạn 06 năm kể từ năm 2004. Mức tiền thuê đất Công ty phải trả cho Nhà nước đối với diện tích đất của KCN Long Thành là: 160 đồng/m<sup>2</sup>/năm theo Hợp đồng thuê đất số 12 HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004.
- Các loại thuế khác được nộp theo quy định hiện hành.

#### 12.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty duy trì tỷ lệ trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty. Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2008, trích lập các quỹ năm 2007 như sau:

- Quỹ đầu tư phát triển sản xuất	:	32.034.017.074 đồng
- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ (5%)	:	3.353.066.691 đồng
- Quỹ dự phòng tài chính (5%)	:	3.353.066.691 đồng
- Quỹ khen thưởng (5%)	:	3.353.066.691 đồng
- Quỹ phúc lợi (2%)	:	1.341.226.676 đồng

#### 12.1.6. Tổng dư nợ vay

Công ty không có nợ quá hạn.

#### 12.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

+ Tổng số nợ phải thu: các khoản thu thương mại và thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ. Nợ phải thu gồm hai khoản là Phải thu của khách hàng: 3.537.261.133 đồng và Trả trước cho người bán: 4.426.033.073 đồng.

+ Tổng số nợ phải trả: Công ty có tỷ lệ nợ trên tổng tài sản trong năm 2007 là 66,12% xấp xỉ với mức 69,24% của năm 2006; trong đó không bao gồm các khoản nợ dài hạn. Công ty chỉ duy trì mức nợ ngắn hạn là 390.326.348.642 đồng bao gồm các khoản: Phải trả cho người bán, Người mua trả tiền trước, Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, Phải trả CNV, Chi phí phải trả, Các khoản phải trả và nộp ngắn hạn khác.

Theo đặc thù của ngành xây dựng cơ sở hạ tầng KCN, chi phí phải trả là chi phí đầu tư trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận. Do chi phí trích trước là rất lớn nên đã làm cho hệ số nợ trên tổng tài sản tăng lên đáng kể mặc dù thực tế hệ số này năm 2006 của Công ty chỉ vào khoảng 10%.

## 12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 11: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	Đơn vị	2006	2007	Quý I/2008
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	0,84	0,99	0,96
+ Hệ số thanh toán nhanh: $\frac{\text{TSLĐ} - \text{Hàng tồn kho}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$	Lần	0,66	0,82	0,79
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	69,24	66,12	67,98
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	226,68	195,50	216,75
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
+ Vòng quay hàng tồn kho: $\frac{\text{Giá vốn hàng bán}}{\text{Hàng tồn kho b.quân}}$	Lần	4,74	2,844	0,613
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,59	0,409	0,11
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	19,52	27,39	36,27
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	37,66	33,16	12,43
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	11,58	11,21	3,90
+ Hệ số Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	24,09	33,43	45,57
+ Hệ số Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu	%	46,80	40,47	15,62
+ Hệ số Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	14,30	13,69	4,90
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	23,79	33,46	45,58

### 13. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

#### 13.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

##### **Bà ĐỖ THỊ THU HẰNG – Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

<i>Họ và tên:</i>	<b>ĐỖ THỊ THU HẰNG</b>
<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	07/06/1971
<i>Nơi sinh:</i>	Nam Hà
<i>CMND</i>	270.930.033 Ngày cấp: 1994 Nơi cấp: CA, Đồng Nai
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Xã Liêm Chung, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	172B Nguyễn Văn Trỗi, Trung Dũng, Biên Hòa, Đồng Nai
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	061.8860561
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sỹ kinh doanh quốc tế
<i>Quá trình công tác</i>	
+ <i>Từ 1992 – đến nay</i>	Công ty phát triển KCN Biên Hòa
+ <i>Từ 01/11/2007 – đến nay</i>	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Chủ tịch HĐQT Công ty phát triển KCN Biên Hòa Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
<i>Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06//2008):</i>	2.534.840 cổ phần, chiếm 25,3484% vốn điều lệ
+ <i>Đại diện sở hữu: Công ty phát triển KCN Biên Hòa</i>	2.519.000 cổ phần, chiếm 25,19% vốn điều lệ
+ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	15.840 cổ phần, chiếm 0,1584% vốn điều lệ
<i>Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo,</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

## **Ông KHƯƠNG VĂN QUÁ – Thành viên Hội đồng Quản trị**

<i>Họ và tên:</i>	<b>KHƯƠNG VĂN QUÁ</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	01/05/1953
<i>Nơi sinh:</i>	Xã Hiệp Hòa, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai
<i>CMND</i>	270.145.569 Ngày cấp: 03/08/2004 Nơi cấp: CA, Đồng Nai
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Số nhà A2, Cư xá Điện Lực, Phường Tân Hiệp, Tp, Biên Hòa, Đồng Nai
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Kỹ Sư điện
<i>Quá trình công tác</i>	
+ <i>Từ 1976-1983:</i>	Học trường Đại học Bách khoa Tp, Hồ Chí Minh, tốt nghiệp và công tác tại Nhà máy điện Thủ Đức;
+ <i>Từ 1983-1992:</i>	Công tác tại Sở Điện lực Đồng Nai
+ <i>Từ 1992-1994</i>	Công tác tại chi nhánh điện Thống Nhất
+ <i>Từ 1995-1998</i>	Công tác tại Điện lực Đồng Nai
+ <i>Từ 1998-2004</i>	Công tác tại Điện lực Đồng Nai nay là Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai
+ <i>Tháng 08/2004 đến nay</i>	Công tác tại Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai - Chủ tịch HĐQT Công ty CP tư vấn thiết kế & xây lắp điện
<i>Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):</i>	636.960 cổ phần, chiếm 6,3696% vốn điều lệ
+ <i>Đại diện sở hữu: Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai</i>	632.700 cổ phần, chiếm 6,327% vốn điều lệ
+ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	4.260 cổ phần, chiếm 0,0426% vốn điều lệ
<i>Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo,</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

## **Ông CHU THANH SƠN – Thành viên Hội đồng Quản trị**

<i>Họ và tên:</i>	<b>CHU THANH SƠN</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	25/04/1959
<i>Nơi sinh:</i>	Hải Dương
<i>CMND</i>	270.808.250 Ngày cấp: 04/08/2000 Nơi cấp: CA, Đồng Nai
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Hải Dương
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	197/32 QL, 15, KP, 1, Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	0613.514494
<i>Trình độ văn hóa:</i>	Đại học
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Trung Văn, Cử Nhân Tài chính-Kế toán
<i>Quá trình công tác</i>	
+ <i>Từ 1982 – 1992:</i>	Đi làm tại Ban tuyển sinh Đồng Nai
+ <i>Từ 1992 - 2003</i>	Đi làm tại Sonadezi Biên Hòa
+ <i>Từ 2003 đến nay:</i>	Làm tại Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
<i>Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):</i>	1.310.770 cổ phần, chiếm 13,1077% vốn điều lệ
+ <i>Đại diện sở hữu: Công ty phát triển KCN Biên Hòa</i>	1.300.000 cổ phần, chiếm 13,0% vốn điều lệ
+ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	10.770 cổ phần, chiếm 0,1077% vốn điều lệ
<i>Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo,</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

**Bà NGUYỄN MAI ANH – Thành viên Hội đồng Quản trị**

<i>Họ và tên:</i>	<b>NGUYỄN MAI ANH</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	17/12/1970
<i>Nơi sinh:</i>	Nam Định
<i>CMND</i>	270.948.944 Ngày cấp: 08/04/1994 Nơi cấp: CA, Đồng Nai
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Nghi Lộc – Nghệ An
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	51 Đường 30/4, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	0613.351493
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sỹ quản trị kinh doanh
<i>Quá trình công tác</i>	
+ <i>Từ 1994-06/2007</i>	Làm tại Công ty Sonadezi Biên Hòa
+ <i>Từ tháng 06/2007 - đến nay</i>	Làm việc tại Công ty Sonadezi Long Thành Phó Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Ủy viên HĐQT Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức
<i>Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):</i>	1.001.550 cổ phần, chiếm 10,0155% vốn điều lệ
+ <i>Đại diện sở hữu: Công ty phát triển KCN Biên Hòa</i>	1.000.000 cổ phần, chiếm 10,0% vốn điều lệ
+ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	1.550 cổ phần, chiếm 0,0155 vốn điều lệ
<i>Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 6 tháng tiếp theo,</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

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

<i>Họ và tên:</i>	<b>NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG</b>
<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	25/09/1958
<i>Nơi sinh:</i>	Biên Hòa, Đồng Nai
<i>CMND</i>	272.079.869 Ngày cấp: 07/12/2006 Nơi cấp: CA, Đồng Nai
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Biên Hòa, Đồng Nai
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Số 81, Huỳnh Văn Lũy, P,Hòa Bình, Tp,Biên Hòa, Đồng Nai
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	0613. 827402
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân kinh tế
<i>Quá trình công tác</i>	
+ <i>Từ 1979-1992</i>	Phòng tài vụ kiến thiết kinh tế - Ty Tài chính Đồng Nai
+ <i>Từ 1992-1994</i>	Phòng Tài chính ngành - Sở Tài chính Đồng Nai (P,Trưởng Phòng)
+ <i>Từ 1994-1999</i>	Cục Quản lý vốn và Tài sản nhà nước tại DN Đồng Nai (Phó Cục Trưởng)
+ <i>Từ 1999-2004</i>	Chi cục Tài chính doanh nghiệp Đồng Nai (Phó Chi cục Trưởng)
+ <i>Từ tháng 05/2004 đến nay</i>	Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	- Giám đốc quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai - Phó chủ tịch HĐQT – Cty cổ phần may Đồng Tiến - Thành viên HĐQT – Cty cổ phần thương mại dịch vụ Đồng Nai - Thành viên HĐQT – Cty cổ phần Sonadezi Châu Đức
<i>Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):</i>	571.430 cổ phần, chiếm 5,7143% vốn điều lệ
+ <i>Đại diện sở hữu: Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai</i>	566.100 cổ phần, chiếm 5,661% vốn điều lệ
+ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	5.330 cổ phần, chiếm 0,0533% vốn điều lệ
<i>Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo,</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không



## **Ông PHẠM NHƯ CHÍ – Thành viên Hội đồng Quản trị**

<i>Họ và tên:</i>	<b>PHẠM NHƯ CHÍ</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	06/08/1948
<i>Nơi sinh:</i>	Thôn Cao Đông, Xã Nhật Tân, Huyện Tiên Lữ, Tỉnh Hưng Yên
<i>CMND</i>	270.729.357 Ngày cấp: 22/09/2003 Nơi cấp: CA, Đồng Nai
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Cao Đông, Nhật Tân, Tiên Lữ, Hưng Yên
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	30 Nguyễn Văn Trị, P,Hòa Bình, Tp,Biên Hòa, Đồng Nai
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	061.3822746
<i>Trình độ văn hóa:</i>	10/10
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Kỹ Sư Viễn Thông
<i>Quá trình công tác</i>	
+ <i>Từ 1971-1983</i>	Cán bộ kỹ thuật Bưu điện Hải Hưng
+ <i>Từ 1983-1985</i>	Trưởng phòng kỹ thuật Bưu Điện Đồng Nai
+ <i>Từ Tháng 8/1985 đến nay</i>	Phó Giám đốc Bưu điện tỉnh Đồng Nai
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Phó Giám đốc phụ trách Bưu điện tỉnh Đồng Nai
<i>Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):</i>	563.440 cổ phần, chiếm 5,6344% vốn điều lệ
+ <i>Đại diện sở hữu: Bưu điện tỉnh Đồng Nai</i>	532.800 cổ phần, chiếm 5,328% vốn điều lệ
+ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	30.640 cổ phần, chiếm 0,3064% vốn điều lệ
<i>Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo,</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

## **Ông PHAN HÙNG – Thành viên Hội đồng Quản trị**

*Họ và tên:* **PHAN HÙNG**  
*Giới tính:* Nam  
*Ngày tháng năm sinh:* 27/06/1959  
*Nơi sinh:* Quảng Nam  
*CMND* 271.854.099 Ngày cấp: 23/10/2003 Nơi cấp: CA, Đồng Nai  
*Quốc tịch:* Việt Nam  
*Dân tộc:* Kinh  
*Quê quán:* Quảng Nam  
*Địa chỉ thường trú:* Y20 Khu cư xá Phúc Hải, Phường Tân Phong, Tp, Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai  
*Số ĐT liên lạc ở cơ quan:* 0613.840402  
*Trình độ văn hóa:* 12/12  
*Trình độ chuyên môn:* Đại học Tài chính-Kế toán  
*Quá trình công tác*  
+ *Từ 1982-1995*  
- CB,CNV sở Tài chính Đồng Nai  
- Ban quản lý đô thị lọc hóa dầu  
- Sở xây dựng Đồng Nai  
+ *Từ 1995 đến nay*  
Công ty TNHH một thành viên XD cấp nước Đồng Nai  
*Chức vụ công tác hiện nay:* Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành  
*Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:* - Phó Giám đốc Công ty TNHH một thành viên XD cấp nước Đồng Nai  
*Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):* 539.680 cổ phần, chiếm 5,3968% vốn điều lệ  
+ *Đại diện sở hữu: Công ty TNHH một thành viên xây dựng cấp nước Đồng Nai* 532.800 cổ phần, chiếm 5,3280% vốn điều lệ  
+ *Cá nhân sở hữu:* 6.880 cổ phần, chiếm 0,0688% vốn điều lệ  
*Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo,*  
*Hành vi vi phạm pháp luật:* Không  
*Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:* Không  
*Những người có liên quan:*  
1, Phan Kỹ - Anh ruột CMND: 271.530.604 Ngày cấp: 19/10/2007 Nơi cấp: Đồng Nai  
*Số CP nắm giữ* 190 cổ phiếu, chiếm 0,0019% vốn điều lệ  
*Những khoản nợ đối với Công ty* Không  
*Lợi ích liên quan đối với Công ty* Không

### 13.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát

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

Họ và tên:	<b>PHẠM THỊ HỒNG</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	30/06/1979
Nơi sinh:	Yên Hưng-Quảng Ninh
CMND	162.266.580 Ngày cấp: 03/04/1997 Nơi cấp: CA, Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Xã Liên Minh huyện Vụ Bản tỉnh Nam Định
Địa chỉ thường trú:	302C6 KDC P An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	061.8860561
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ tháng 09/2001-2004	Kế toán Công ty đầu tư phát triển Nhà và đô thị
+ Từ tháng 12/2004 – đến nay	Kế toán, Thành viên Ban kiểm soát Công ty phát triển KCN Biên Hòa
Chức vụ công tác hiện nay:	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	TV Ban kiểm soát Công ty Sonadezi Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP xây dựng Sonadezi Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Dịch vụ Sonadezi Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP công trình giao thông Đồng Nai
Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):	301.000 cổ phần, chiếm 3,01% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu: Công ty phát triển KCN Biên Hòa	300.000 cổ phần, chiếm 3,0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	1.000 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 6 tháng tiếp theo,	
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không

**Ông TRỊNH THANH NHÀN – Thành viên Ban kiểm soát**

<i>Họ và tên:</i>	<b>TRỊNH THANH NHÀN</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	23/04/1964
<i>Nơi sinh:</i>	Biên Hòa, Đồng Nai
<i>CMND</i>	270.257.252 Ngày cấp: 24/01/2007 Nơi cấp: CA, Đồng Nai
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	An Hòa, Long Thành, Đồng Nai
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	K4/253D Tân Bình, Bửu Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	0613.840444
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân kinh tế
<i>Quá trình công tác + Từ 1985-đến nay</i>	Công tác tại phòng kế toán Bưu điện tỉnh Đồng Nai Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	- Phó phòng TCKTTK Bưu Điện Đồng Nai
<i>Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):</i>	3.660 cổ phần, chiếm 0,0366 % vốn điều lệ
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	3.660 cổ phần, chiếm 0,0366 % vốn điều lệ
<i>Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo,</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

**Bà NGUYỄN THỊ THU VÂN – Thành viên Ban kiểm soát**

<i>Họ và tên:</i>	<b>NGUYỄN THỊ THU VÂN</b>
<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	21/01/1966
<i>Nơi sinh:</i>	Biên Hòa, Đồng Nai
<i>CMND</i>	270.671.315 Ngày cấp: 15/10/2004 Nơi cấp: CA, Đồng Nai
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Biên Hòa, Đồng Nai
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Số 298/3 ấp Tam Hòa, xã Hiệp Hòa, Tp, Biên Hòa, Đồng Nai
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	0613.825049
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân kinh tế
<i>Quá trình công tác</i>	
+ <i>Từ 1990-1995</i>	Chuyên viên tại Sở Thương mại Du lịch Đồng Nai
+ <i>Từ 1995-2004</i>	Chuyên viên Cục quản lý vốn TSNN tại DN ĐN-Chi cục TCDN Đồng Nai
+ <i>Từ tháng 05/2004 – đến nay</i>	Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	- Phó phòng kế toán Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai
<i>Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):</i>	1.000 cổ phần, chiếm 0,01 % vốn điều lệ
+ <i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần
+ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	1.000 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
<i>Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo,</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

### 13.3. *Danh sách thành viên Ban Tổng Giám Đốc*

#### **Ông CHU THANH SON – Tổng Giám đốc**

Xem phần sơ yếu lý lịch của thành viên Hội đồng Quản trị

#### **Bà LÊ THỊ NGỌC HUỆ - Phó Tổng Giám đốc**

<i>Họ và tên:</i>	<b>LÊ THỊ NGỌC HUỆ</b>
<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	24/10/1959
<i>Nơi sinh:</i>	Hà Nam
<i>CMND</i>	270.008.950 Ngày cấp 29/06/2005, Nơi cấp Đồng Nai
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Biên Hòa – Đồng Nai
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	05 lô A3, Đường số 01, Phường 25, Q, Bình Thạnh, TP,HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	0613.514494
<i>Trình độ văn hóa:</i>	10/10
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân kinh tế
<i>Quá trình công tác</i>	
+ <i>Từ 1976 – 03/1990:</i>	Tại Sở Tài Chính Đồng Nai
+ <i>Từ 04/1990 – 06/2000:</i>	Tại Kho Bạc nhà nước Đồng Nai
+ <i>Từ 07/2000 -02/2006:</i>	Tại Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa
+ <i>Từ 03/2006 đến nay:</i>	Tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Phó Tổng Giám Đốc Cty CP Sonadezi Long Thành
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
<i>Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):</i>	2.870 cổ phần, chiếm 0,0287 % vốn điều lệ
+ <i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần
+ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	2.870 cổ phần, chiếm 0,0287% vốn điều lệ
<i>Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo,</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

#### **Bà NGUYỄN MAI ANH – Phó Tổng Giám đốc**

Xem phần sơ yếu lý lịch của thành viên Hội đồng Quản trị

### 13.4. Kế toán trưởng

#### Bà HUỖNH HOÀNG OANH – Kế toán trưởng

Họ và tên:	HUỖNH HOÀNG OANH
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	08/10/1965
Nơi sinh:	Biên Hòa, Đồng Nai
CMND	270.672.048 Ngày cấp: 12/06/2007 Nơi cấp: Đồng Nai
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Đồng Nai
Địa chỉ thường trú:	35B, KP1, Thanh Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	061.3514494
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác + Từ 1985-2004:	Công tác tại NH Công thương KCN Biên Hòa 8/2004-31/12/2005: Phó phòng Kế toán NH Công thương KCN Biên Hòa 01/01/2006-31/10/2007: Phó giám đốc Tài chính Cty CP Sonadezi Long Thành 01/11/2007 – đến nay: Giám đốc Tài chính – kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Long Thành Giám đốc Tài chính - Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Long Thành
+ Tháng 8/2004 đến nay:	
Chức vụ công tác hiện nay:	
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ (thời điểm 18/06/2008):	2.850 cổ phần, chiếm 0,0285 % vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần
+ Cá nhân sở hữu:	2.850 cổ phần, chiếm 0,0285% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 6 tháng tiếp theo,	
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan:	Không
1, Anh ruột Huỳnh Phú Hào CMND: 270.032.117 Ngày cấp: 16/05/2006 Nơi cấp: Đồng Nai	
Số CP nắm giữ 2.610 cổ phần, chiếm 0,0261% vốn điều lệ	
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không

## 14. Tài sản

**Bảng 12: Giá trị tài sản của Công ty tại thời điểm 31/03/2008**

DVT: đồng

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
	<b>TSCĐ hữu hình</b>	189.082.118.926	135.739.280.888	71,79%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	180.276.735.398	129.878.485.199	72,04%
2	Máy móc, thiết bị	4.575.275.798	3.984.149.409	87,08%
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.882.756.183	1.140.803.205	60,57%
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.956.738.407	803.418.425	41,05%
5	Tài sản cố định khác	390.613.140	23.424.650	6,00%
	<b>TSCĐ vô hình</b>	108.499.878.200	18.621.724.719	17,16%

## 15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

**Bảng 13: Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức 2008-2010**

Chỉ tiêu	2008		2009		2010	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với 2007	Kế hoạch	% tăng giảm so với 2008	Kế hoạch	% tăng giảm so với 2009
Doanh thu thuần	263	7,35%	270	2,66%	288	6,67%
Lợi nhuận trước thuế	66	-19,51%	75	13,64%	87	16,00%
Thuế TNDN (5%)	12	-20%	12	0%	12	0%
Lợi nhuận sau thuế	54	-19,40%	63	16,67%	75	19,05%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	21%	-23,21%	23%	9,52%	26%	13,04%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	54%	62,85%	63%	16,67%	75%	19,05%
Cổ tức/Vốn điều lệ	30%	0%	15%	-50%	15%	0%

Trong 3 năm tới, tỷ lệ cho thuê mặt bằng tại KCN Long Thành sẽ tăng trưởng trước sự đổ bộ của nguồn vốn FDI vào Việt Nam theo dự báo về nền kinh tế Việt Nam. Mảng cho thuê mặt bằng, nhà xưởng của Công ty phát triển vượt bậc nhưng hoạt động kinh doanh nhà vừa được sáp nhập vào nên cần thời gian để theo dõi, xây dựng tiếp tục các dự án khu dân cư này. Vì vậy, mức độ phát triển trung bình của Công ty ở mức chấp nhận là 10%.



Thuế thu nhập doanh nghiệp: hiện nay Công ty đang được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau: miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời hạn 4 năm đầu và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo kể từ năm 2004. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong 15 năm đầu kể từ 2004 là 10%.

### **15.1. Kế hoạch kinh doanh 2008 – 2010**

Từ năm 2008 đến 2010, Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành tiếp tục thực hiện việc kinh doanh đất công nghiệp tại KCN Long Thành và kinh doanh nhà tại các khu dân cư hiện hữu của Công ty. Doanh thu của từng loại hình kinh doanh cụ thể như sau:

1. Năm 2008: Doanh thu 263 tỷ đồng

Trong đó:

- Doanh thu kinh doanh đất công nghiệp: 228 tỷ đồng
- Doanh thu kinh doanh nhà: 20 tỷ đồng
- Doanh thu khác: 15 tỷ đồng

2. Năm 2009: Doanh thu 270 tỷ đồng

Trong đó:

- Doanh thu kinh doanh đất công nghiệp: 204 tỷ đồng
- Doanh thu kinh doanh nhà: 40 tỷ đồng
- Doanh thu khác: 26 tỷ đồng

3. Năm 2010: Doanh thu 288 tỷ đồng

Trong đó:

- Doanh thu kinh doanh đất công nghiệp: 213 tỷ đồng
- Doanh thu kinh doanh nhà: 44 tỷ đồng
- Doanh thu khác: 30 tỷ đồng

### **15.2. Định hướng**

Sonadezi Long Thành vẫn giữ ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản: khu công nghiệp, khu dân cư. Công ty cũng đang tiến hành triển khai việc khảo sát để tìm kiếm các dự án mới cho tương lai.

## **16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Theo đánh giá của Công ty Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (SBS) dựa trên những số liệu và thông tin do Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành cung cấp, kế

hoạch doanh thu và lợi nhuận trong giai đoạn 2008 – 2010 được Công ty xây dựng theo nguyên tắc thận trọng. Cơ cấu doanh thu, chi phí được xây dựng trên nền tảng kết quả thực tế các năm hoạt động trong giai đoạn 2005, 2006 và 09 tháng đầu năm 2007 kết hợp với dự báo các yếu tố biến động trong điều kiện bình thường của thị trường nguyên vật liệu, thị trường tiêu thụ trong tương lai. Công ty đã tính toán đầy đủ các yếu tố chi phí (bao gồm giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí hoạt động tài chính) trong kế hoạch doanh thu - lợi nhuận. Tỷ suất LNST/ DT thuần đạt từ 24% - 29% là mức tỷ suất hợp lý và khá thận trọng trong điều kiện hiện nay của Công ty. Tỷ lệ cổ tức chia cho các cổ đông được xác định phù hợp, đảm bảo nguồn vốn để tái đầu tư đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty. Vì vậy, Công ty Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín cho rằng, kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành trong giai đoạn 2008-2010 có thể đạt được nếu không chịu ảnh hưởng bởi các sự kiện bất khả kháng.

SBS xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

**17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức xin niêm yết**

Không có

**18. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan đến Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu**

Không có

## V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

### 1. Loại chứng khoán

Cổ phiếu phổ thông

### 2. Mệnh giá

10.000đ/ cổ phần

### 3. Tổng số chứng khoán niêm yết

Tổng số chứng khoán đăng ký niêm yết là 10.000.000 cổ phần (10 triệu cổ phần), Trong đó 7.470.050 cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng trong 6 tháng đầu, 50% số lượng đó trong 06 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.

### 4. Giá niêm yết

**80.000/cổ phần**

### 5. Phương pháp định giá

Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín xác định giá tham chiếu niêm yết của cổ phiếu Công ty CP Sonadezi Long Thành dựa trên cơ sở các thông tin, tài liệu được cung cấp đầy đủ và rõ ràng; tham chiếu giá trị sổ sách vào thời điểm niêm yết; khả năng phát triển của Công ty trong tương lai và áp dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do đối với vốn chủ sở hữu; chiết khấu dòng tiền tự do cho giá trị doanh nghiệp và P/E. Giá trị doanh nghiệp sau khi trừ đi các khoản nợ phải trả sẽ là giá trị vốn cổ phần và lấy giá trị vốn cổ phần chia cho tổng số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ thu được giá trị mỗi cổ phiếu.

Năm	2008	2009	2010	2011
Cổ phiếu hiện hành	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
EPS	7.518	8.281	9.220	9.597
Giá trị sổ sách	20.434	21.564	22.925	23.649
P/E mong đợi	10	12	12	15
P/B	1,5	1,5	1,5	1,5

<b>Giả định</b>		<b>Kết quả định giá</b>		
Tăng trưởng doanh thu	5%		<b>Giá</b>	<b>Tỷ trọng</b>
Chi phí VCSH	18%	FCFF	123.737	30%
WACC	18%	FCFE	107.246	30%
Thuế suất bình quân	22%	DDM	12.551	10%
Tỷ lệ chi trả cổ tức	20%	P/E	49.062	20%
P/E	10 - 12	P/BV	19.541	10%
P/BV	1,5 - 2	Giá bình quân	80.840	100%

Những giả định để xác định giá trị của cổ phiếu bao gồm một số thông số chính như sau: tốc độ tăng trưởng của doanh thu là 5%, chi phí VCSH là 18%, không có khoản vay dài hạn, hệ số chiết khấu dòng tiền được sử dụng là 18% (chi phí vốn bình quân – WACC).

Trên cơ sở những dữ liệu quá khứ và giả định hiện tại cũng như khả năng tăng trưởng của Công ty, kết hợp với phân tích thị trường. Công ty Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín nhất trí đề xuất mức giá khởi điểm niêm yết là 80.000 đồng/cổ phiếu.

## **6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Theo Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 29/09/2005 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam được phép nắm tối đa 49% tổng số cổ phiếu của tổ chức niêm yết phát hành. Quyết định này chính thức có hiệu lực vào ngày 24/10/2005. Vì vậy, khi được phép giao niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Tp, HCM, người nước ngoài được nắm giữ tối đa 49% cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, tương đương với 4.900.000 triệu cổ phiếu và có giá trị niêm yết là 49.000.000.000 đồng.

Hiện nay tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài là 0%.

## **7. Các loại thuế có liên quan**

- ❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp: Hiện nay Công ty đang được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau: miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời hạn 4 năm đầu và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo kể từ năm 2004. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong 15 năm đầu kể từ 2004 là 10%.
- ❖ Theo Quy định trong Thông tư số 100/2004/TT-BTC Hướng dẫn về thuế GTGT và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán, ban hành ngày 20 tháng 10 năm 2004, cổ tức thu từ cổ phiếu thuộc diện miễn thuế hoàn toàn đối với tất cả nhà đầu tư tổ chức và cá nhân.

- ❖ Thông tư số 100/2004/TT-BTC cũng quy định nhà đầu tư cá nhân không phải đóng thuế trên chênh lệch giá khi bán cổ phiếu. Nhà đầu tư là tổ chức có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế\*Thuế suất

- ❖ Thuế GTGT: công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế giá trị gia tăng cho từng mặt hàng, như sau:
- ❖ Các loại thuế khác được nộp theo quy định hiện hành.

## **VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT**

### **1. Tổ chức kiểm toán**

#### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN (A&C)**

Trụ sở chính : 229 Đồng Khởi, Quận 1, Tp, HCM

Điện thoại : (08) 8272 295

Fax : (08) 8272 300

Website : [www.ac-audit.com](http://www.ac-audit.com)

### **2. Tổ chức tư vấn**

#### **CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Trụ sở chính : 6 – 8 Phó Đức Chính, Quận 1, Tp, HCM

Điện thoại : (08) 8214 888

Fax : (08) 8213 015

Website : [www.sbsec.com.vn](http://www.sbsec.com.vn)

## **VII. PHỤ LỤC**

Phụ lục I: Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (và các lần thay đổi);

Phụ lục II: Điều lệ Công ty;

Phụ lục III: Báo cáo kiểm toán 2006 và 2007;

Phụ lục IV: Báo cáo tài chính quý 2 năm 2008;

Long Thành, ngày 01 tháng 08 năm 2008

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

**CHỦ TỊCH HĐQT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**ĐỖ THỊ THU HẰNG**

**CHU THANH SƠN**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**PHẠM THỊ HỒNG**

**HUỲNH HOÀNG OANH**

**TỔ CHỨC TƯ VẤN – CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN  
NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN HỒ NAM**