



www.auditconsult.com.vn

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

Headquarters : 229 Dong Khoi St., District 1, Hochiminh City - Tel: (08) 38272 295 - Fax: (84-8) 38272 300
Branch in Hanoi : 40 Giang Vo St., Dong Da District, Ha Noi City - Tel: (04) 37367 879 - Fax: (84-4) 37367 869
Branch in Nha Trang-Khanh Hoa : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City - Tel: (058) 3876 555 - Fax: (84-58) 3875 327
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Ninh Kieu District, Can Tho City - Tel: (071) 3764 995 - Fax: (84-71) 3764 996

Số: 0425/2009/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2008 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SONADEZI

Kính gửi: CỐ ĐỒNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2008 của Công ty cổ phần xây dựng Sonadezi gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 23 tháng 3 năm 2009, từ trang 07 đến trang 31 kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến

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

Các vấn đề chưa thống nhất

Như đã nêu tại thuyết minh IV.17 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, trong năm, đối với hoạt động cho thuê đất, Công ty ghi nhận doanh thu theo phương pháp “chuyển giao lô đất” tức doanh thu được ghi nhận khi đất được chuyển giao cho bên đi thuê trên thực địa và thanh toán tiền một lần. Điều này là chưa phù hợp với hướng dẫn của Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Khoản chi phí sử dụng đất năm 2006 trích thừa với số tiền là 1.341.300.648 VND được ghi nhận vào thu nhập khác của năm 2008 (thuyết minh VI.7)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Các vấn đề chưa thống nhất nêu trên nếu được điều chỉnh thích hợp vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 thì lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2008 sẽ là 5.062.901.230 VND, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và tổng tài sản tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008 lần lượt sẽ là (1.844.519.479) VND và 151.487.909.989 VND

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Xây dựng Sonadezi tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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



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

Hoàng Thị Thu Hương - Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0101/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2009.

Đ.0101
C.C.
TRÁCH
KIỂM
T.Ư.
TP. HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SONADEZI

Địa chỉ: số 3, đường 3, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		129.812.276.744	108.464.549.937
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	27.822.564.239	21.588.122.596
1. Tiền	111		27.822.564.239	21.588.122.596
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		491.310.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	581.940.000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	V.3	(90.630.000)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		59.786.851.414	57.983.002.176
1. Phải thu khách hàng	131	V.4	45.424.797.635	55.317.095.015
2. Trả trước cho người bán	132	V.5	13.259.747.867	2.617.129.821
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.6	1.102.305.912	48.777.340
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		41.062.129.503	28.007.558.297
1. Hàng tồn kho	141	V.7	41.062.129.503	28.007.558.297
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		649.421.588	885.866.868
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		37.800.000	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	611.621.588	885.866.868

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SONADEZI

Địa chỉ: số 3, đường 3, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		50.770.187.132	33.001.963.701
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		24.408.924.289	11.228.783.124
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	10.248.945.048	11.160.714.957
<i>Nguyên giá</i>	222		21.965.240.939	20.680.819.739
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.716.295.891)	(9.520.104.782)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	72.664.592	-
<i>Nguyên giá</i>	228		100.612.512	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(27.947.920)	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	14.087.314.649	68.068.167
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12	12.567.241.506	14.300.267.244
<i>Nguyên giá</i>	241		17.746.398.212	17.173.361.640
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(5.179.156.706)	(2.873.094.396)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		13.782.688.000	7.427.580.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	13.782.688.000	7.427.580.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		11.333.337	45.333.333
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	11.333.337	45.333.333
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		180.582.463.876	141.466.513.638

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SONADEZI

Địa chỉ: số 3, đường 3, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		119.610.122.932	110.572.709.517
I. Nợ ngắn hạn	310		111.233.831.686	101.042.566.710
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	14.887.072.027	29.406.761.707
2. Phải trả người bán	312	V.16	45.089.502.069	60.991.784.116
3. Người mua trả tiền trước	313	V.17	20.264.820.132	1.181.218.608
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	4.489.137.777	3.378.511.146
5. Phải trả người lao động	315	V.19	589.205.231	2.847.376.169
6. Chi phí phải trả	316	V.20	25.591.009.164	2.703.646.435
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.21	323.085.286	533.268.529
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		8.376.291.246	9.530.142.807
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.22	1.650.936.548	1.427.202.548
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.23	5.609.468.117	8.075.668.117
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.24	1.115.886.581	27.272.142
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		60.972.340.944	30.893.804.121
I. Vốn chủ sở hữu	410		59.873.697.983	29.621.152.733
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.25	31.125.000.000	21.750.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.25	20.011.875.000	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.25	4.207.499.940	2.370.068.591
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.25	1.434.202.516	897.093.906
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.25	3.095.120.527	4.603.990.236
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		1.098.642.961	1.272.651.388
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431	V.26	1.098.642.961	1.272.651.388
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		180.582.463.876	141.466.513.638

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SONADEZI

Địa chỉ: số 3, đường 3, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số	
		cuối năm	đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		1.233,10	1.012,20
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Đồng Nai, ngày 23 tháng 3 năm 2009

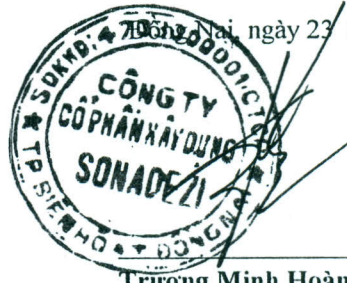
Handwritten signature

Handwritten signature

Lê Thị Thanh Thư
Người lập biểu

Handwritten signature

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởng



Trương Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SONADEZI

Địa chỉ: số 3, đường 3, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2008

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	340.339.901.614	255.757.733.020
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	340.339.901.614	255.757.733.020
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	323.667.762.475	241.225.443.014
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.672.139.139	14.532.290.006
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.035.722.663	1.852.200.934
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	500.032.571	1.475.216.055
Trong đó: chi phí lãi vay	23		408.942.571	1.475.216.055
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	398.362.510	48.520.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	8.216.572.310	5.794.141.332
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.592.894.411	9.066.613.553
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.815.722.796	510.509.999
12. Chi phí khác	32	VI.8	138.868.804	-
13. Lợi nhuận khác	40		1.676.853.992	510.509.999
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.269.748.403	9.577.123.552
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	2.301.470.701	1.585.089.521
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.968.277.702	7.992.034.031
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	3.838	3.674

QUẢN

ngày 27 tháng 3 năm 2009

Kang



Lê Thị Thanh Thư
Người lập biểu

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởngTrương Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SONADEZI

Địa chỉ: số 3, đường 3, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2008

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		13.269.748.403	9.577.123.552
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.9,V.10,V.12	4.970.756.933	3.905.922.060
- Các khoản dự phòng	03	V.3	90.630.000	(91.000.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3,VI.7,VI.8	(2.959.857.659)	(1.569.100.000)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	408.942.571	1.475.216.055
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.780.220.248	13.298.161.667
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.529.603.958)	(10.087.950.362)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(13.054.571.206)	(9.810.592.867)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		27.784.239.825	14.144.735.345
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.800.004)	(45.333.333)
- Tiền lãi vay đã trả	13	VII.2	(3.261.897.209)	(1.730.472.055)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.18	(1.433.186.793)	(1.209.887.079)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	V.22	223.734.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	V.26	(1.248.225.643)	(392.494.021)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		23.256.909.260	4.166.167.295
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9,V.10,V.11,V.12	(16.549.221.528)	(11.509.570.081)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.7	376.966.827	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2,V.13	(6.937.048.000)	(2.698.980.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	2.714.240.000	390.500.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(20.395.062.701)	(13.818.050.081)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SONADEZI

Địa chỉ: số 3, đường 3, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	V.25	29.386.875.000	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.15,V.23	20.908.625.834	47.062.314.662
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.15,V.23	(37.894.515.514)	(37.864.294.601)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.25	(9.028.390.236)	(3.598.384.862)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		3.372.595.084	5.599.635.199
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		6.234.441.643	(4.052.247.587)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	21.588.122.596	25.640.370.183
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	27.822.564.239	21.588.122.596

Lê Thị Thanh Thu
Người lập biểu

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởng



Trương Minh Hoàng
Tổng Giám đốc

leangj

448-C
TY
HỮU H
N VÀ
VN
CHIT