

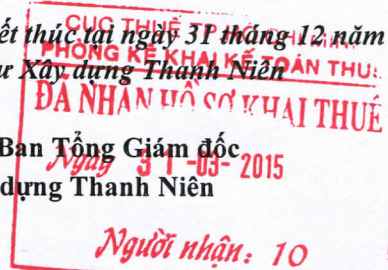
Số: 463 /BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo Tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
của Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên

Kính gửi:

Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
của Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên



Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên, được lập ngày 12/03/2015, từ trang 07 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Liên quan đến Dự án khu nhà ở Thanh niên thuộc Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, TP.HCM, Công ty đã tạm ghi nhận doanh thu và kết chuyển vào lợi nhuận từ năm 2009 một phần tiền nhận trước từ nhà đầu tư liên kết (tương ứng với số lợi nhuận sau thuế đến ngày 31/12/2014 là 4.469.610.686 đồng), tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này chúng tôi chưa thu thập được tài liệu xác đáng theo qui định để ghi nhận khoản tiền trên vào doanh thu.

Công ty đã vốn hóa 16.211.926.722 đồng chi phí lãi vay của hoạt động kinh doanh xây lắp phát sinh trước năm 2014 vào chi phí dự án Phước Lộc - Nhà Bè.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên** tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ngày 30 tháng 03 năm 2015

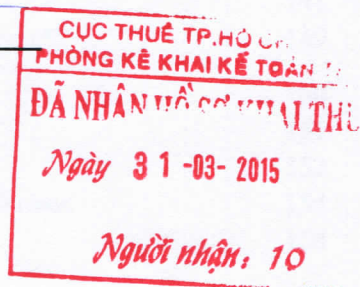
**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam**

Tổng Giám đốc



Đỗ Khắc Thanh

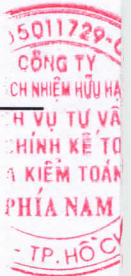
Giấy CN ĐKHN kiểm toán
số: 0064-2013-142-1



Kiểm toán viên

Nguyễn Vũ

Giấy CN ĐKHN kiểm toán
số: 0699-2013-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		518.871.935.652	476.697.108.168
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	24.795.530.467	31.438.829.229
1. Tiền	111		24.795.530.467	26.688.829.229
2. Các khoản tương đương tiền	112			4.750.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu	130		128.139.147.642	132.686.057.448
1. Phải thu khách hàng	131		122.267.041.551	118.871.986.998
2. Trả trước cho người bán	132			
5. Các khoản phải thu khác	138	V.02	7.392.888.206	15.367.674.065
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(1.520.782.115)	(1.553.603.615)
IV. Hàng tồn kho	140		280.955.702.615	229.349.708.268
1. Hàng tồn kho	141	V.03	280.955.702.615	229.349.708.268
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		84.981.554.928	83.222.513.223
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		78.080.000	71.740.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154	V.04		53.446.053
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	84.903.474.928	83.097.327.170
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.445.518.613	1.006.329.537
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
II. Tài sản cố định	220		616.426.483	761.775.047
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	616.426.483	761.775.047
- Nguyên giá	222		1.827.004.754	1.827.004.754
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.210.578.271)	(1.065.229.707)
III. Bất động sản đầu tư	240			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.600.000.000	
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.07	1.600.000.000	
3. Đầu tư dài hạn khác	258			
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260		229.092.130	244.554.490
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5.154.130	20.616.490
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.08	223.938.000	223.938.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		521.317.454.265	477.703.437.705

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		477.985.555.760	434.883.573.748
I. Nợ ngắn hạn	310		465.985.555.760	422.883.573.748
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.09	77.802.997.671	81.956.973.053
2. Phải trả người bán	312			
3. Người mua trả tiền trước	313		40.305.294.991	28.178.911.278
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	1.085.932.252	8.434.125.948
5. Phải trả công nhân viên	315		474.765.000	309.560.000
6. Chi phí phải trả	316	V.11	1.938.855.734	639.419.988
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.12	344.316.659.272	303.314.894.215
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban điều hành	323		61.050.840	49.689.266
II. Nợ dài hạn	330		12.000.000.000	12.000.000.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.13	12.000.000.000	12.000.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		43.331.898.505	42.819.863.957
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	43.331.898.505	42.819.863.957
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		18.000.000.000	18.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.200.000.000	1.200.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		9.672.184.028	9.097.708.454
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		4.242.901.652	3.668.426.078
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		10.216.812.825	10.853.729.425
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		521.317.454.265	477.703.437.705

Ngày 12 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Hà Thị Liên Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hiền

Tổng Giám đốc



Lê Thành Nhơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.15	481.079.045.584	412.281.120.935
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		481.079.045.584	412.281.120.935
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.16	466.794.327.325	400.078.445.096
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.284.718.259	12.202.675.839
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.17	7.402.846.513	4.910.763.959
7. Chi phí tài chính	22	VI.18	6.936.041.099	1.426.244.755
+ Trong đó: chi phí lãi vay	23		6.936.041.099	1.426.244.755
8. Chi phí bán hàng	24			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8.213.543.490	8.051.453.214
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.537.980.183	7.635.741.829
11. Thu nhập khác	31	VI.19	116.079.075	197.773.262
12. Chi phí khác	32	VI.20		
13. Lợi nhuận khác	40		116.079.075	197.773.262
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.654.059.258	7.833.515.091
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.21	1.627.549.136	2.088.759.352
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.026.510.122	5.744.755.739
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.22	2.793	3.192

Ngày 12 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Hà Thị Liên Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hiền

Tổng Giám đốc



Lê Thành Nhơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2014

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		6.654.059.258	7.833.515.091
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		145.348.564	153.107.536
- Các khoản dự phòng	03		(32.821.500)	(154.846.500)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.402.846.513)	(4.910.763.959)
- Chi phí lãi vay	06		6.936.041.099	1.426.244.755
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		2.914.872.558	(63.085.141.875)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(51.605.994.347)	(66.684.709.574)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		46.068.757.455	80.882.345.881
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		9.122.360	295.630.856
- Tiền lãi vay đã trả	13		(6.936.041.099)	(5.840.074.077)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.048.124.728)	(2.890.344.119)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			718.906.590
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(543.114.000)	(1.578.095.780)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.840.740.893)	(53.834.225.175)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(13.136.364)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.600.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.402.846.513	5.446.762.636
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.802.846.513	5.433.626.272
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp 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		155.588.172.934	147.154.977.292
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(159.742.148.316)	(92.223.400.658)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.451.429.000)	(5.494.084.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(6.605.404.382)	49.437.492.634
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(6.643.298.762)	1.036.893.731
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		31.438.829.229	30.401.935.498
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	VII.24	24.795.530.467	31.438.829.229

Người lập biểu

Hà Thị Liên Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hiền

Ngày 12 tháng 03 năm 2015

Tổng Giám đốc



Lê Thành Nhơn