



Số: 246/BCKT/TC/2019/AASCS

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

của Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam

**Kính gửi:** Ban Tổng Giám đốc, các cổ đông Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam, được lập ngày 05 tháng 03 năm 2019 từ trang 07 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

### 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

Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam chưa trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng (do cổ phiếu quỹ làm giảm vốn chủ sở hữu) với số tiền 1.045.096.119 đồng, làm cho chi phí tài chính giảm và lợi nhuận tăng lên một khoản tương ứng.

### 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 Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam tại ngày 31/12/2018, 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.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không phù hợp nhận ý kiến ngoại trừ nêu trên, Chúng tôi lưu ý người đọc đến việc ghi nhận giá vốn chuyển nhượng nền đất thuộc dự án Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè theo đơn giá tạm tính (Trong đó: Tiền sử dụng 1m<sup>2</sup> đất được Công ty căn cứ vào đơn giá trên chứng thư thẩm định giá của Công ty Giám định Ngân Hà lập là 1.897.000 đồng/m<sup>2</sup> đã trình lên Sở tài chính Tp. HCM tại Công văn số 12/TTTr-DVCI từ ngày 06 tháng 02 năm 2012); Tuy nhiên tới thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, vẫn chưa được Sở Tài chính phê duyệt. Việc thay đổi đơn giá tiền sử dụng đất của cơ quan chức năng, nếu có sẽ làm ảnh hưởng đến giá vốn đã ghi nhận các năm trước của Dự án này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2019

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc  
  
LÊ VĂN TUẤN

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0479-2018-142-1

Kiểm toán viên



NGUYỄN THỊ TUYẾT

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0624-2018-142-1

06/01  
CÓN  
ÁCH NH  
CH VI  
CHÍNH  
VÀ KIẾ  
PHÍ/  
1 - T.F

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		90.611.492.481	80.064.514.69
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	VI.1	14.139.029.422	9.738.064.13
1. Tiền	111		7.639.029.422	2.738.064.13
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.500.000.000	7.000.000.00
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		44.748.968.941	27.403.912.36
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	41.791.366.789	20.480.614.32
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	2.024.488.552	5.125.070.40
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.5a	2.278.457.600	2.739.968.43
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	VI.6	(1.345.344.000)	(941.740.800)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	VI.7	31.717.832.508	41.570.594.02
1. Hàng tồn kho	141		31.717.832.508	41.570.594.02
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		5.661.610	1.351.944.17
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.9a	5.661.610	307.622.26
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.264.075.58
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.13b	-	57.106.32
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		45.687.377.292	32.562.934.48
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		152.677.000	142.677.00
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.5.b	152.677.000	142.677.00
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		-	6.500.00
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.8	-	6.500.00
- Nguyên giá	222		1.340.174.430	1.340.174.43
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.340.174.430)	(1.333.674.36)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		45.391.500.709	32.347.809.31
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2	45.391.500.709	32.347.809.3
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		143.199.583	65.948.0.
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.9b	143.199.583	65.948.0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	270		136.298.869.773	112.627.449.1

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>74.089.024.106</b>	<b>47.470.730.43'</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>68.128.068.243</b>	<b>46.020.613.43'</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.11	4.308.349.334	2.551.281.68'
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.12	44.035.000.850	27.791.760.01'
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.13.a	3.409.847.739	3.538.630.50'
4. Phải trả người lao động	314	VI.14	-	10.650.000'
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.15	6.163.187.911	4.694.320.25'
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.16	4.068.201.248	1.437.524.54'
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.10a	6.000.000.000	5.962.300.000'
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	VI.17	143.481.161	34.146.42'
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.960.955.863</b>	<b>1.450.117.000'</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.10b	5.960.955.863	1.450.117.000'
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>VI.18</b>	<b>62.209.845.667</b>	<b>65.156.718.743'</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>62.209.845.667</b>	<b>65.156.718.743'</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000'
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50.000.000.000	50.000.000.000'
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.500.000.000	7.500.000.000'
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.545.170.488	1.545.170.488'
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		508.414.723	479.902.080'
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.656.260.456	5.631.646.175'
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.656.260.456	5.631.646.175'
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>136.298.869.773</b>	<b>112.627.449.180'</b>

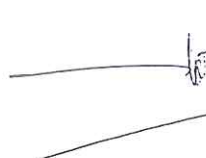
Tp.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



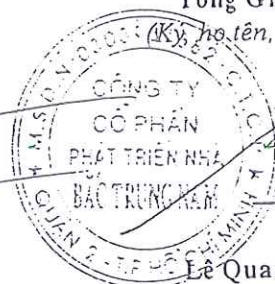
Nguyễn Ngọc Bích

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Võ Thị Hồng Thu

Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Lê Quang Linh

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

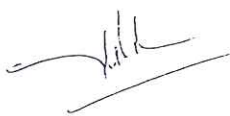
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	51.335.047.021	63.727.236.198
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VII.2	51.335.047.021	63.727.236.198
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	42.989.040.797	58.176.156.816
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.346.006.224	5.551.079.382
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	312.973.486	475.354.606
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	859.680.101	630.381.025
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		859.680.101	630.381.025
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8.a	474.959.697	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8.b	4.520.376.036	5.753.824.235
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		2.803.963.876	(357.771.272)
11. Thu nhập khác	31	VII.6	1.140.239.822	7.949.530.182
12. Chi phí khác	32	VII.7	184.490.656	14.312.601
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		955.749.166	7.935.217.581
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.759.713.042	7.577.446.309
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	866.751.380	1.709.098.928
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VII.11	2.892.961.662	5.868.347.381
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.12	579	1.056

Tp.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

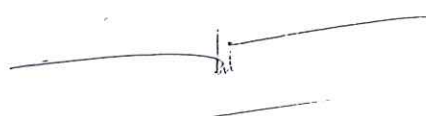
(Ký, họ tên)



Nguyễn Ngọc Bích

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Võ Thị Hồng Thu

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)




Lê Quang Linh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

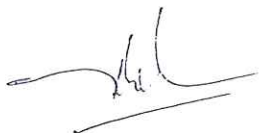
Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		49.586.079.888	42.203.658.392
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(24.772.727.154)	(21.255.734.503)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.555.451.592)	(3.344.739.014)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(1.079.919.517)	(135.974.587)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(2.208.529.992)	(1.200.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.292.505.441	11.121.827.578
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(759.569.000)	(1.379.985.235)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>15.502.388.074</b>	<b>26.009.052.631</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
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		7.962.030.431	33.180.027.363
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(20.683.694.062)	(58.896.922.463)
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		269.829.629	549.881.809
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(12.451.834.002)</b>	<b>(25.167.013.291)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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		10.232.537.550	1.450.117.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(5.683.998.687)	(645.800.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.198.127.650)	(5.713.176.850)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.350.411.213</b>	<b>(4.908.859.850)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>4.400.965.285</b>	<b>(4.066.820.510)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		9.738.064.137	13.804.884.647
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>VI.1</b>	<b>14.139.029.422</b>	<b>9.738.064.137</b>

Người lập biểu

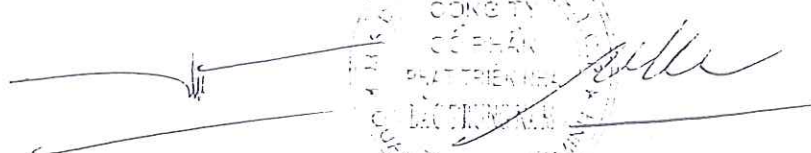
(Ký, họ tên)



Nguyễn Ngọc Bích

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Võ Thị Hồng Thu

Tp. HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Lê Quang Linh