



Số: 172 /BCKT/TC/2018/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 2018 từ trang 07 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 31/12/2017, 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 chấp nhận toàn phần nêu trên, Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh VIII.3 trang 26 của Báo cáo tài chính, Công ty đã ghi nhận doanh thu đối với dự án Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè căn cứ vào số tiền thực nhận theo các hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký giữa Công ty với các đối tượng góp vốn nhận lại nền đất; Công ty cũng ghi nhận giá vốn tiền sử dụng đất theo Đơn giá tạm tính (Trong đó: Tiền sử dụng 1m² 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/m² đã trình lên Sở tài chính Tp. HCM tại Công văn số 12/TTr-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 21 tháng 03 năm 2018

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



ĐỖ KHẮC THANH

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0064-2018-142-1

Kiểm toán viên

VÕ THỊ MỸ HƯƠNG

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0858-2018-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 80.064.514.697 | 79.421.073.744 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | VI.1 | 9.738.064.137 | 13.804.884.647 |
| 1. Tiền | 111 | | 2.738.064.137 | 3.204.884.647 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 7.000.000.000 | 10.600.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 27.403.912.361 | 37.890.566.427 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | VI.3 | 20.480.614.326 | 22.283.484.756 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | VI.4 | 5.125.070.401 | 8.145.247.702 |
| 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 | 2.739.968.434 | 7.461.833.969 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | VI.6 | (941.740.800) | - |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | VI.7 | 41.570.594.020 | 27.117.214.485 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 41.570.594.020 | 27.262.680.630 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | (145.466.145) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.351.944.179 | 608.408.185 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | VI.9a | 30.762.268 | - |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 1.264.075.585 | 551.308.859 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | VI.b | 57.106.326 | 57.106.326 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 32.562.934.483 | 6.979.298.848 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 142.677.000 | 183.854.268 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | VI.5.2 | 142.677.000 | 183.854.268 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 6.500.065 | 84.287.413 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | VI.8 | 6.500.065 | 84.287.413 |
| - Nguyên giá | 222 | | 1.340.174.430 | 1.340.174.430 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.333.674.365) | (1.255.887.017) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 32.347.809.388 | 6.630.914.288 |
| 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 | 32.347.809.388 | 6.630.914.288 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 65.948.030 | 80.242.879 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | VI.9b | 65.948.030 | 80.242.879 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 112.627.449.180 | 86.400.372.592 |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|--------------|------------------------|-----------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 47.470.730.437 | 19.783.062.723 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 46.020.613.437 | 19.783.062.723 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | VI.11 | 2.551.281.687 | 2.128.084.510 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | VI.12a | 27.791.760.019 | 848.910.850 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | VI.13.1 | 3.538.630.509 | 3.021.428.156 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | VI.14 | 10.650.000 | - |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | VI.15 | 4.694.320.254 | 4.714.307.635 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | VI.16 | 1.437.524.545 | 2.075.052.082 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | VI.10a | 5.962.300.000 | 6.608.100.000 |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | VI.17 | 34.146.423 | 387.179.490 |
| | 330 | | 1.450.117.000 | - |
| II. Nợ dài hạn | | | | |
| 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 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | | - | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | VI.10b | 1.450.117.000 | - |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| | 400 | VI.18 | 65.156.718.743 | 66.617.309.869 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 65.156.718.743 | 66.617.309.869 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | | |
| 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 |
| 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 | 1.165.257.149 |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 479.902.080 | 328.437.137 |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 5.631.646.175 | 7.623.615.583 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | - | - |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 5.631.646.175 | 7.623.615.583 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 112.627.449.180 | 86.400.372.592 |

TP. Hồ Chí Minh Ngày 05 tháng 03 năm 2018

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 Lĩnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

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 | 63.727.236.198 | 58.177.610.853 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VII.2 | - | 1.578.909.090 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | VII.3 | 63.727.236.198 | 56.598.701.763 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VII.4 | 58.176.156.816 | 55.230.235.728 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 5.551.079.382 | 1.368.466.035 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VII.5 | 475.354.606 | 378.518.973 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VII.6 | 630.381.025 | 732.330.542 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 630.381.025 | 732.330.542 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VII.9.1 | - | 167.618.508 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VII.9.2 | 5.753.824.235 | 5.083.333.709 |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30 | | (357.771.272) | (4.236.297.751) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VII.7 | 7.949.530.182 | 14.419.120.538 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VII.8 | 14.312.601 | 619.023.444 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 7.935.217.581 | 13.800.097.094 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 7.577.446.309 | 9.563.799.343 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VII.11 | 1.709.098.928 | 1.965.532.554 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 5.868.347.381 | 7.598.266.789 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VII.12 | 1.174 | 1.368 |

TP. Hồ Chí Minh Ngày 05 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu

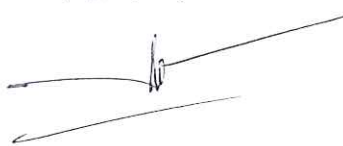
(Ký, họ tên)



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 2017

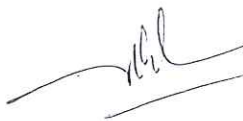
Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | TM | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|-------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 42.203.658.392 | 31.042.131.214 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (21.255.734.503) | (39.805.987.746) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (3.344.739.014) | (6.217.276.325) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 04 | | (135.974.587) | (501.694.083) |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 05 | | (1.200.000.000) | (1.942.431.469) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 11.121.827.578 | 37.500.036.618 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (1.379.985.235) | (1.796.202.894) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 26.009.052.631 | 18.278.575.315 |
| 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 | | | |
| 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 | | 33.180.027.363 | |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (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 | | 549.881.809 | 149.289.643 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (25.167.013.291) | 149.289.643 |
| 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 | | | (1.783.955.508) |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 1.450.117.000 | 6.568.073.566 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (645.800.000) | (8.167.873.566) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (5.713.176.850) | (4.325.704.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (4.908.859.850) | (7.709.459.508) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | (4.066.820.510) | 10.718.405.450 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 13.804.884.647 | 3.086.479.197 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | | |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | VI.1 | 9.738.064.137 | 13.804.884.647 |

30501
 CÔNG
 ÁCH NHIỆM
 CH VỤ
 CHÍNH
 VÀ KIỂM
 PHÍA N
 T.P.H

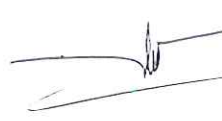
TP. Hồ Chí Minh Ngày 05 tháng 03 năm 2018

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)



Đỗ Quang Lĩnh