

Số:470/BCKT/TC/2020/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
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 10 tháng 05 năm 2020 từ trang 07 đến trang 27, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2019, 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; Theo số liệu từ báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng thì công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam chưa trích lập dự phòng là : 4.868.648.701 đồng, làm cho chi phí tài chính giảm và lợi nhuận tăng lên một khoản tương ứng; Theo ý kiến của đơn vị, Đơn vị chưa trích lập dự phòng vì lý do Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng chưa cung cấp báo cáo tài chính năm 2019 được kiểm toán.

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 31/12/2019, 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 thuyết minh VII.3 trang 25 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã ghi nhận doanh thu chuyển nhượng 91 nền thuộc 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 19 tháng 05 năm 2020

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		67.894.370.678	90.611.492.481
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	4.070.063.518	14.139.029.422
1. Tiền	111		4.070.063.518	7.639.029.422
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	6.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		35.163.966.320	44.748.968.941
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	28.657.652.758	41.791.366.789
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	2.159.362.530	2.024.488.552
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	5.692.295.032	2.278.457.600
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	VI.6	(1.345.344.000)	(1.345.344.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	28.630.982.343	31.717.832.508
1. Hàng tồn kho	141		28.630.982.343	31.717.832.508
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		29.358.497	5.661.610
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.9a	29.358.497	5.661.610
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.13b	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		50.465.002.489	45.687.377.292
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		152.677.000	152.677.000
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	152.677.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.119.158.330	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.8	1.119.158.330	-
- Nguyên giá	222		2.561.074.430	1.340.174.430
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.441.916.100)	(1.340.174.430)
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		49.159.196.067	45.391.500.709
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	49.159.196.067	45.391.500.709
VI. Tài sản dài hạn khác	260		33.971.092	143.199.583
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.9b	33.971.092	143.199.583
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		118.359.373.167	136.298.869.773

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		57.508.232.520	74.089.024.106
I. Nợ ngắn hạn	310		53.355.016.970	68.128.068.243
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.11	2.810.405.117	4.308.349.334
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.12	21.936.583.834	44.035.000.850
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.13.a	3.697.413.292	3.409.847.739
4. Phải trả người lao động	314	VI.14	235.367.002	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.15	4.202.918.158	6.163.187.911
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.16	8.309.341.090	4.068.201.248
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.10a	11.900.000.000	6.000.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	VI.17	262.988.477	143.481.161
II. Nợ dài hạn	330		4.153.215.550	5.960.955.863
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	4.153.215.550	5.960.955.863
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	VI.18	60.851.140.647	62.209.845.667
I. Vốn chủ sở hữu	410		60.851.140.647	62.209.845.667
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		479.902.080	508.414.723
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.326.068.079	2.656.260.456
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.326.068.079	2.656.260.456
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		118.359.373.167	136.298.869.773

Tp.HCM, ngày 10 tháng 05 năm 2020

Người lập biểu
(Ký, họ tên)Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Võ Thị Hồng Thu

Võ Thị Hồng Thu

Lê Quang Linh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

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	33.575.201.604	51.335.047.021
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	33.575.201.604	51.335.047.021
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	26.421.849.010	42.989.040.797
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		7.153.352.594	8.346.006.224
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	208.159.634	312.973.486
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	708.596.711	859.680.101
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		708.596.711	859.680.101
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8.a	415.546.812	474.959.697
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8.b	4.397.508.352	4.520.376.036
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.839.860.353	2.803.963.876
11. Thu nhập khác	31	VII.6	150.900.004	1.140.239.822
12. Chi phí khác	32	VII.7	32.250.839	184.490.656
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		118.649.165	955.749.166
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.958.509.518	3.759.713.042
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	398.152.071	866.751.380
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VII.11	1.560.357.447	2.892.961.662
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.12	312	538

Tp.HCM, ngày 10 tháng 05 năm 2020

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Võ Thị Hồng Thu

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 2019

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		20.822.872.154	49.586.079.888
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(23.773.871.102)	(24.772.727.154)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.303.050.301)	(6.555.451.592)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(912.558.041)	(1.079.919.517)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(681.125.588)	(2.208.529.992)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		610.769.997	1.292.505.441
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(440.102.773)	(759.569.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.677.065.654)	15.502.388.074
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			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.684.722.966)	(20.683.694.062)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.917.027.608	7.962.030.431
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		288.240.421	269.829.629
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.479.454.937)	(12.451.834.002)
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		12.782.750.000	10.232.537.550
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(8.690.490.313)	(5.683.998.687)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.004.705.000)	(3.198.127.650)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		3.087.554.687	1.350.411.213
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(10.068.965.904)	4.400.965.285
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		14.139.029.422	9.738.064.137
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	VI.1	4.070.063.518	14.139.029.422

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Võ Thị Hồng Thu

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Võ Thị Hồng Thu

10

Tp.HCM, ngày 10 tháng 05 năm 2020

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Lê Quang Lĩnh