

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	14 – 34
8. Phụ lục 01	35
9. Phụ lục 02	36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ (tiền thân là Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà TP. Cần Thơ) được thành lập theo Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc chuyển Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà TP. Cần Thơ thành Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800158573, đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 9 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 29 tháng 8 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
- Điện thoại : 02923.829.451
- Fax : 02923.752.483

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: kinh doanh bất động sản; quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; nhà để ở như nhà chung cư và nhà để ở khác; cung cấp nhà, căn hộ có đồ đạc hoặc chưa có đồ đạc hoặc có phòng sử dụng lâu dài, theo tháng hoặc năm; nhà không phải để ở gồm: khu triển lãm, nhà kho, nơi dạo mát và trung tâm thương mại; quản lý vận hành chung cư; quản lý và điều hành bất động sản là nền đất phân lô; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, sàn giao dịch bất động sản; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ; sản xuất đồ gỗ xây dựng; sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; lắp đặt hệ thống xây dựng khác; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; lắp đặt hệ thống điện; sản xuất, truyền tải và phân phối điện; khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; chuẩn bị mặt bằng; hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng; hoạt động tư vấn quản lý; hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ phục vụ đồ uống; kinh doanh khách sạn; đại lý du lịch; dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch; vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận chuyển bằng xe buýt); hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác; bán buôn tổng hợp; bán lẻ hàng hóa khác lưu động hoặc tại chợ; bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh; nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp; trồng cây lâu năm khác; vận tải hàng hóa bằng đường bộ; vận tải đường ống; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; ký túc xá, học sinh, sinh viên; giáo dục mầm non, tiêu học; giáo dục nghề nghiệp.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1. Nguyễn Văn Mười	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
2. Nguyễn Quang Bình	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
3. Lương Quang Trường	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
4. Trần Thanh Trung	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

5. Nguyễn Hoàng Sơn	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
6. Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 8 năm 2017

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1. Lê Quốc Việt	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
2. Bùi Lê Thảo Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
3. Đặng Văn Út	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
4. Trương Minh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 8 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1. Nguyễn Quang Bình	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
2. Lương Quang Trường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
3. Nguyễn Văn Giáo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Mười	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
Ông Nguyễn Quang Bình	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ Chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.



Nguyễn Quang Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2018



BAKER TILLY
A&C

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



Số: 4.0090/18/TC-AC

Headquarters : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area,
Phuoc Hai Ward, Nha Trang City
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 12 tháng 02 năm 2018, từ trang 07 đến trang 36, 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, một số công nợ phải thu và phải trả chưa được đối chiếu xác nhận với tổng số tiền 825.627.850.721 VND (số đầu năm 614.568.976.997 VND). Với những tài liệu hiện có của Công ty, chúng tôi đã không thể thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác để đảm bảo tính đầy đủ, quyền và nghĩa vụ đối với các số dư nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2017.

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 Cần Thơ tại ngày 31 tháng 12 năm 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 28 tháng 3 năm 2017 có dạng ý kiến ngoại trừ. Các ngoại trừ liên quan đến:

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản công nợ phải thu và phải trả (không bao gồm khoản vay của các ngân hàng) chưa được đối chiếu xác nhận với các đối tượng có liên quan.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, một số khoản công nợ phải thu là các khoản công nợ tồn đọng, không có hồ sơ công nợ hoặc không rõ đối tượng nợ với giá trị 3.807.728.577 VND chưa được xử lý và tiếp tục theo dõi.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Cần Thơ



Nguyễn Quốc Ngữ – Phó Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3089-2014-008-1



Nguyễn Hữu Nghi – Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3132-2015-008-1

TP. Cần Thơ, ngày 16 tháng 3 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		287.187.059.617	95.655.346.543
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	129.191.933.083	16.073.571.780
1. Tiền	111		75.118.818.046	15.703.571.780
2. Các khoản tương đương tiền	112		54.073.115.037	370.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9.102.019.500	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	9.102.019.500	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		71.559.864.184	69.952.902.001
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	19.924.198.132	36.906.829.362
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	24.708.828.937	15.585.414.474
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
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	V.5a	28.804.083.373	17.460.658.165
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.877.246.258)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		75.911.908.774	9.203.508.874
1. Hàng tồn kho	141	V.7	76.129.044.157	9.203.508.874
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.7	(217.135.383)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.421.334.076	425.363.888
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	131.135.811	425.363.888
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.290.198.265	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		693.032.770.956	736.796.472.972
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		69.832.083	
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	V.5b	69.832.083	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.183.998.606	7.467.739.589
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	6.183.998.606	7.467.739.589
- <i>Nguyên giá</i>	222		21.133.738.086	20.769.283.540
- <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14.949.739.480)	(13.301.543.951)
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	-	-
- <i>Nguyên giá</i>	228		74.808.400	74.808.400
- <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(74.808.400)	(74.808.400)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- <i>Nguyên giá</i>	231		-	-
- <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		686.549.810.873	729.180.595.839
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	686.549.810.873	729.180.595.839
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
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		-	-
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		229.129.394	148.137.544
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	229.129.394	148.137.544
2. Tài sản thuê 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		980.219.830.573	832.451.819.515

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		913.387.284.460	775.720.706.425
I. Nợ ngắn hạn	310		913.317.452.377	700.347.265.590
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12a	20.837.900.560	21.109.633.756
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	804.733.398.108	509.181.447.691
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	25.158.304.844	58.725.918.222
4. Phải trả người lao động	314	V.15	4.063.353.976	1.804.211.826
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	24.594.992.665	10.789.114.859
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	16.174.091.424	57.128.706.970
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	17.700.000.000	40.529.039.075
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	55.410.800	1.079.193.191
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		69.832.083	75.373.440.835
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		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	-	75.373.440.835
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	69.832.083	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		66.832.546.113	56.731.113.090
I. Vốn chủ sở hữu	410		66.593.364.860	56.480.983.109
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21a	52.700.000.000	52.700.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		52.700.000.000	52.700.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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	V.21a	378.098.310	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21a	13.515.266.550	3.780.983.109
- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		-	3.780.983.109
- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	421b		13.515.266.550	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		239.181.253	250.129.981
1. Nguồn kinh phí	431	V.22	239.181.253	250.129.981
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		980.219.830.573	832.451.819.515



Cần Thơ, ngày 12 tháng 02 năm 2018


Cao Khắc Vinh
Người lập

Trần Văn Mười Lăm
Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Bình
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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.1	127.249.760.003	112.237.869.042
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		127.249.760.003	112.237.869.042
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	104.820.835.504	82.008.300.688
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		22.428.924.499	30.229.568.354
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	971.416.085	32.090.023
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.305.556	16.102.223
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.305.556	16.102.223
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	715.694.437	1.134.716.416
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	24.760.892.127	20.814.209.004
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.079.551.536)	8.296.630.734
11. Thu nhập khác	31	VI.7	18.600.528.993	1.251.888.105
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.417.330.756	3.564.537.145
13. Lợi nhuận khác	40		17.183.198.237	(2.312.649.040)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.103.646.701	5.983.981.694
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	1.548.380.151	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>13.555.266.550</u>	<u>5.983.981.694</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	<u>2.009</u>	<u>1.037</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9a	<u>2.009</u>	<u>1.037</u>



Cao Khắc Vinh
Người lập

Trần Văn Mười Lăm
Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Bình
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO LUU CHUYEN TIEN TE

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		15.103.646.701	5.983.981.694
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	1.648.195.529	1.168.470.683
- Các khoản dự phòng	03		1.947.078.341	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(817.923.709)	(32.090.023)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	3.305.556	16.102.223
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		17.884.302.418	7.136.464.577
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.499.704.574)	33.667.840.501
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(24.077.614.934)	(32.109.315.208)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		247.062.459.768	21.599.036.968
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		213.236.227	(208.971.343)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(913.131.559)	(16.102.223)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(10.881.748.502)	(1.267.578.544)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.20	54.249.990	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20, V.21a	(1.648.128.574)	(844.574.075)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		223.193.920.260	27.956.800.653
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	(364.454.546)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9.102.019.500)	-
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		-	-
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		473.389.494	32.090.023
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(8.993.084.552)	32.090.023

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

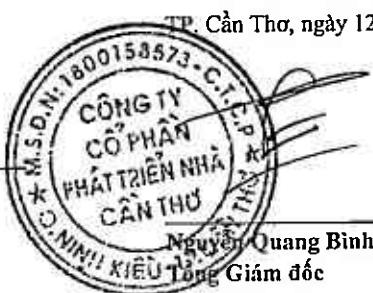
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

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 vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18a	900.000.000	56.749.304.458
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18a,b	(99.102.479.910)	(73.194.169.225)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.22d	(2.879.994.495)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(101.082.474.405)</i>	<i>(16.444.864.767)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		113.118.361.303	11.544.025.909
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	16.073.571.780	4.529.545.871
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>129.191.933.083</u>	<u>16.073.571.780</u>

TP. Cần Thơ, ngày 12 tháng 02 năm 2018


Cao Khắc Vinh
Người lập


Trần Văn Mười Lăm
Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Bình
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: kinh doanh bất động sản; quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đã thuê; nhà để ở như nhà chung cư và nhà để ở khác; cung cấp nhà, căn hộ có đồ đạc hoặc chưa có đồ đạc hoặc có phòng sử dụng lâu dài, theo tháng hoặc năm; nhà không phải để ở gồm: khu triển lãm, nhà kho, nơi dạo mát và trung tâm thương mại; quản lý vận hành chung cư; quản lý và điều hành bất động sản là nền đất phân lô; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, sàn giao dịch bất động sản; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; lắp đặt hệ thống điện; khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; chuẩn bị mặt bằng; hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng; hoạt động tư vấn quản lý; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ – Xí nghiệp Xây dựng	Căn hộ P.026, chung cư 5 tầng lô A, khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ – Xí nghiệp Cát	Lô 001, đường B3, khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

Các số liệu năm trước giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến 30 tháng 9 năm 2016 là Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà TP. Cần Thơ, giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2016 đến 31 tháng 12 năm 2016 là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 153 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 154 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc.

Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tồn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tồn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tồn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tồn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

Chi phí cấp quyền khai thác cát

Chi phí cấp quyền khai thác cát trả trước thể hiện khoản tiền liên quan đến cấp phép khai thác cát.

Chi phí cấp quyền khai thác cát được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 05 năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này khắc chấn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25
Máy móc và thiết bị	03 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 17
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ gồm phần mềm máy tính.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

10. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty chỉ gồm:

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn

Khoản dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận khi các lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng thấp hơn chi phí bắt buộc phải trả của cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng.

Tăng, giảm số dư dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phân xâystô cho khách hàng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

14. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KÉ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	222.366.753	66.459.331
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	74.896.451.293	15.637.112.449
Các khoản tương đương tiền	54.073.115.037	370.000.000
<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng</i>	<i>54.073.115.037</i>	<i>370.000.000</i>
Cộng	129.191.933.083	16.073.571.780

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Thông tin về đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty như sau:

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	9.102.019.500	9.102.019.500	-	-
Cộng	9.102.019.500	9.102.019.500	-	-

⁽ⁱ⁾ Tiền gửi có kỳ hạn 4 tháng và 6 tháng.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Phải thu các khách hàng khác	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương Mại Du Lịch Đại Dương	20.043.650.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị dầu khí Petro		1.508.930.000
Ban quản lý dự án quận Cái Răng	2.094.480.500	-
Các khách hàng khác	17.829.717.632	15.354.249.362
Cộng	19.924.198.132	36.906.829.362

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>		
Công ty Cổ phần Đại Lợi	730.000.000	730.000.000
Viện Kiến trúc quy hoạch TP. Cần Thơ	980.257.011	1.012.096.311
Công ty TNHH MTV Thương mại Xây dựng Gia Bảo	532.609.232	532.609.232
Các nhà cung cấp khác	22.465.962.694	13.310.708.931
Cộng	24.708.828.937	15.585.414.474

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	1.424.200.000	-
Tổng Công ty Đầu tư & Kinh doanh	-	-	1.424.200.000	-
Vốn Nhà Nước	-	-	16.036.458.165	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	28.804.083.373	-	-	-
Phải thu về cổ phần hóa	-	-	500.000.000	-
Tạm ứng	17.162.753.267	-	4.145.221.217	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	204.253.169	-
Thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	9.767.799.554	-	10.740.922.250	-
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	344.534.215	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.528.996.337	-	446.061.529	-
Cộng	28.804.083.373	-	17.460.658.165	-

5b. Phải thu dài hạn khác

Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

6. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>						
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác -						
Phải thu khách hàng Trên 3 năm		724.495.734				
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác -						
Phải thu khác Trên 3 năm		306.559.737				

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 20%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.103.646.701	5.983.981.694
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.650.121.351	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	17.753.768.052	5.983.981.694
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗ các năm trước được chuyển	<u>(10.011.867.299)</u>	<u>(5.983.981.694)</u>
Thu nhập tính thuế	7.741.900.753	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.548.380.151	-

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế tài nguyên

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác cát san lấp với mức 20.000 VND/m³ với thuế suất là 15%.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích đất đang sử dụng với mức phí thuê theo quy định trong hợp đồng thuê đất.

Phí bảo vệ môi trường

Công ty phải nộp phí bảo vệ môi trường đối với hoạt động khai thác cát san lấp với mức 3.000 VND/m³.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương tháng 12 năm 2017 còn phải trả cho người lao động.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Tiền lương phép phải trả	98.540.454	-
Chi phí lãi vay phải trả	183.395.920	1.093.221.923

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công trình	24.250.084.291	9.473.727.823
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	62.972.000	222.165.113
Cộng	24.594.992.665	10.789.114.859

17. Phải trả ngắn hạn khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Kinh phí công đoàn	282.195.627	146.098.021
Bảo hiểm xã hội	309.540.731	
Bảo hiểm y tế	191.830.980	102.286.426
Bảo hiểm thất nghiệp	83.485.210	43.443.712
Cỗ tức phải trả	3.742.839	-
Phải trả về cỗ phần hóa		5.148.529.229
Thanh tra Bộ kế hoạch - Phải trả tiền thuê nhà cho Nhà nước	3.000.000.000	6.058.900.767
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	<u>12.303.296.037</u>	<u>45.629.448.815</u>
Cộng	16.174.091.424	57.128.706.970

17b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Tô Thị Trúc Mai	504.900.000	504.900.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.290.968.180	1.290.968.180
Cộng	1.795.868.180	1.795.868.180

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<u>3.000.000.000</u>	<u>2.700.000.000</u>
Các thành viên quản lý chủ chốt ⁽¹⁾	3.000.000.000	2.700.000.000
<i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức khác</i>	<u>14.700.000.000</u>	<u>37.829.039.075</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Xăng Dầu - Chi nhánh Cần Thơ</i>	-	500.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	14.700.000.000	37.329.039.075
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân khác</i> ⁽¹⁾	<u>14.700.000.000</u>	<u>37.329.039.075</u>
Cộng	17.700.000.000	40.529.039.075

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

⁽¹⁾ Vay không có tài sản đảm bảo các thành viên quản lý chủ chốt và cán bộ công nhân viên nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 0%/tháng, thời hạn vay 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Số đầu năm			
Vay ngắn hạn ngân hàng	500.000.000	- (500.000.000)	-
Vay ngắn hạn các cá nhân	40.029.039.075	900.000.000 (23.229.039.075)	17.700.000.000
Cộng	40.529.039.075	900.000.000 (23.729.039.075)	17.700.000.000

18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay dài hạn phải trả các tổ chức khác</i>		
Vay dài hạn ngân hàng	-	75.373.440.835
<i>Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà đồng bằng sông</i>		
<i>Cửu Long - Chi nhánh Cần Thơ</i>	-	75.373.440.835
Cộng	-	75.373.440.835

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	75.373.440.835	- (75.373.440.835)	-
Cộng	75.373.440.835	- (75.373.440.835)	-

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

19. Dự phòng phải trả dài hạn

	Tăng do trích lập trong năm	Số sử dụng trong năm	Số cuối năm
Số đầu năm			
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn	- 69.832.083	-	69.832.083
Cộng	- 69.832.083	-	69.832.083

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn là chi phí phục hồi môi trường phải trả cho phần diện tích Công ty khai thác cát.

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Số đầu năm				
Quỹ khen thưởng	1.099.243.181	378.098.310	- (1.421.979.846)	55.361.645
Quỹ phúc lợi	(20.049.990)	- 54.249.990	(34.200.000)	-
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	- 141.049.155	-	(141.000.000)	49.155
Cộng	1.079.193.191	519.147.465	54.249.990 (1.597.179.846)	55.410.800

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

21. Vốn chủ sở hữu

21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước	31.311.000.000	31.311.000.000
Nguyễn Quang Bình	2.772.000.000	2.772.000.000
Nguyễn Hoàng Sơn	6.600.000.000	6.600.000.000
Trịnh Quang Tiến	-	6.000.000.000
Trương Bá Lành	6.000.000.000	-
Các cổ đông khác	6.017.000.000	6.017.000.000
Cộng	<u>52.700.000.000</u>	<u>52.700.000.000</u>

21c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.270.000	5.270.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.270.000	5.270.000
- Cổ phiếu phổ thông	5.270.000	5.270.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.270.000	5.270.000
- Cổ phiếu phổ thông	5.270.000	5.270.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết số 352/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, đã thông qua các vấn đề sau:

	VND
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (10%)	: 378.098.310
• Trích quỹ đầu tư phát triển (10%)	: 378.098.310
• Tiền thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (5% lợi nhuận sau thuế) :	141.049.155
• Chia cổ tức năm 2016 (5,4%/2 tháng)	: 2.883.737.334

Trong năm, Công ty đã chi trả cổ tức 2.879.994.495 VND.

22. Nguồn kinh phí

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	250.129.981	563.070.324
Nguồn kinh phí được cấp	-	30.862.426
Chi sự nghiệp	(10.948.728)	(343.802.769)
Số cuối năm	239.181.253	250.129.981

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	45.442.769	1.186.550.903
Doanh thu bán thành phẩm	2.379.323.193	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.333.087.988	4.758.220.358
Doanh thu cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước	77.156.066	-
Doanh thu bán bất động sản	116.546.236.191	92.869.744.025
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.945.669.862	13.346.197.690
Cộng	127.249.760.003	112.237.869.042

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	43.656.723	974.875.719
Giá vốn của thành phẩm đã bán	498.470.608	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.706.066.703	4.112.582.867
Giá vốn cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước	77.156.066	-
Giá vốn của bất động sản đã bán	100.860.216.231	66.816.022.545
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.712.425.239	9.810.528.108
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	217.135.383
Cộng	104.820.835.504	82.008.300.688

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	817.923.709	-
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	153.492.376	32.090.023
Cộng	971.416.085	32.090.023

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	3.305.556	16.102.223
Cộng	3.305.556	16.102.223

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.772.727	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109.167.273	754.527.955
Các chi phí khác	604.754.437	380.188.461
Cộng	715.694.437	1.134.716.416

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	13.469.609.008	14.061.939.776
Chi phí vật liệu quản lý	61.623.724	71.210.059
Chi phí đồ dùng văn phòng	509.289.586	613.332.559
Chi phí khấu hao tài sản cố định	327.857.707	163.775.575
Thuế, phí và lệ phí	78.512.311	27.138.891
Dự phòng phải thu khó đòi	1.877.246.258	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.975.189.896	963.497.540
Các chi phí bằng tiền khác	6.461.563.637	4.913.314.604
Cộng	24.760.892.127	20.814.209.004

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi vi phạm hợp đồng	11.934.271.938	-
Bán công cụ, dụng cụ	18.533.182	-
Thuế hoàn lại các năm trước	6.053.615.690	-
Hoàn nhập dự phòng công trình	-	1.141.976.782
Thu hỗ trợ bồi hoàn	400.479.879	-
Thu bù tiền thuế	173.628.304	-
Thu nhập khác	20.000.000	109.911.323
Cộng	18.600.528.993	1.251.888.105

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Các khoản bị phạt chậm nộp về thuế	1.349.633.564	3.057.503.919
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	333.975.741
Chênh lệch tài sản bàn giao	63.149.000	-
Nộp phạt vi phạm hành chính	4.548.192	13.350.000
Chi phí khác	-	159.707.485
Cộng	1.417.330.756	3.564.537.145

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.555.266.550	5.983.981.694
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.711.053.310)	(378.098.310)
- Thủ lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	(254.500.000)	(141.049.155)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	10.589.713.240	5.464.834.229
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	5.270.000	5.270.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.009	1.037

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	5.270.000	5.270.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.270.000	5.270.000

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay được tạm trích tỷ lệ theo Tờ trình số 743/PTN ngày 27 tháng 12 năm 2017 của Tổng Giám đốc.

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.904.318.723	14.956.510.994
Chi phí nhân công	17.592.026.797	16.375.545.969
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.648.195.529	1.168.470.683
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.162.869.480	1.745.164.386
Chi phí khác	101.292.905.245	97.009.347.184
Cộng	149.600.315.774	131.255.039.216

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.18a.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.774.195.200	1.438.976.020
Thưởng	159.500.000	-
Thù lao	118.000.000	-
Cộng	2.051.695.200	1.438.976.020

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác với Công ty chỉ có Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước là công ty mẹ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước. Các giao dịch khác phát sinh giữa Công ty với Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước như sau:

	Năm nay	Năm trước
Bù trừ tiền cổ phần hóa	1.424.200.000	-
Chi trả cổ tức	1.713.333.959	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.5a.

2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Cần Thơ, ngày 12 tháng 02 năm 2018

Cao Khắc Vinh
Người lập biểu



Trần Văn Mười Lâm
Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Bình
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

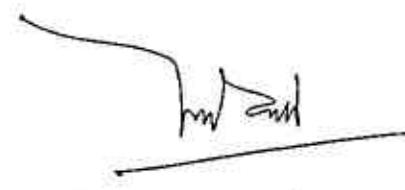
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Phụ lục 01: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Điều chỉnh khác	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.930.482.928	-	5.712.678.890	(9.493.738.588)	(149.423.230)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.881.748.502	-	1.548.380.151	(10.881.748.502)	-	548.380.151	-
Thuế thu nhập cá nhân	15.029.071	-	450.126.133	(465.155.204)	-	-	-
Thuế tài nguyên	40.836.000	-	224.724.000	(228.696.000)	-	36.864.000	-
Thuế nhà đất	-	-	172.560.337	(172.560.337)	-	-	-
Tiền thuê đất	1.516.663.200	-	-	-	(1.516.663.200)	-	-
Thuế môn bài	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-
Các loại thuế khác	1.182.799.300	-	19.739.155.200	(19.816.112.185)	-	1.105.842.315	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	42.158.359.221	-	1.103.659.072	(15.407.270.655)	(4.387.529.260)	23.467.218.378	-
Cộng	58.725.918.222	-	28.956.283.783	(56.470.281.471)	(6.053.615.690)	25.158.304.844	-


Cao Khắc Vinh
Người lập


Trần Văn Mười Lăm
Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Bình
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Phụ lục 02: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	29.379.146.136	36.828.488.521	34.936.484.825	(39.456.732.957)	61.687.386.525
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	5.983.981.694	5.983.981.694
Tăng vốn trong năm trước	23.320.853.864	-	-	-	23.320.853.864
Phân phối lợi nhuận 2015	-	-	-	(2.392.762.661)	(2.392.762.661)
Phân phối lợi nhuận 2016	-	-	-	(2.202.998.585)	(2.202.998.585)
Bàn giao tài sản cho Nhà nước	-	(36.828.488.521)	(34.936.484.825)	41.849.495.618	(29.915.477.728)
Số dư cuối năm trước	52.700.000.000	-	-	3.780.983.109	56.480.983.109
Số dư đầu năm nay	52.700.000.000	-	-	3.780.983.109	56.480.983.109
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	13.555.266.550	13.555.266.550
Trích lập quỹ trong năm nay	-	-	378.098.310	(897.245.775)	(519.147.465)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	(2.883.737.334)	(2.883.737.334)
Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	-	-	-	(40.000.000)	(40.000.000)
Số dư cuối năm nay	52.700.000.000	-	378.098.310	13.515.266.550	66.593.364.860

Cao Khắc Vinh
Người lập

Trần Văn Mười Lăm
Kế toán trưởng



Cần Thơ, ngày 12 tháng 02 năm 2018

Nguyễn Quang Bình
Tổng Giám đốc

