

SCIC Chi nhánh phía Nam
ĐẾN 30-05-2017
Số CV đến:.....1044

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 – 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 – 5
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	6 – 33
Bảng cân đối kế toán	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 – 33
Phụ lục: Tình hình thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước	34

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Phát triển và Kinh doanh Nhà thành phố Cần Thơ là doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo quyết định số 2004/QĐ-CTUB ngày 13 tháng 6 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ. Năm 2010, Công ty đổi tên thành Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà thành phố Cần Thơ được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 1800158573 vào ngày 11 tháng 9 năm 2010.

Công ty chính thức chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần từ ngày 01 tháng 11 năm 2016, với tên gọi là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ 4 ngày 01 tháng 11 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

CHỦ TỊCH CÔNG TY VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch Công ty và Hội đồng quản trị trong năm và đến thời điểm lập báo cáo gồm:

Ông Nguyễn Văn Mười	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
Ông Nguyễn Kim Thiện	Chủ tịch Công ty	Miễn nhiệm ngày 19 tháng 9 năm 2015
Ông Nguyễn Quang Bình	Ủy viên HĐQT	Trúng cử ngày 19 tháng 10 năm 2016
Ông Lương Quang Trường	Ủy viên HĐQT	Trúng cử ngày 19 tháng 10 năm 2016
Ông Trần Thanh Trung	Ủy viên HĐQT	Trúng cử ngày 19 tháng 10 năm 2016
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Ủy viên HĐQT	Trúng cử ngày 19 tháng 10 năm 2016

BAN GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Quang Bình	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
Ông Võ Minh Cảnh	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2015
Ông Lương Quang Trường	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
Ông Nguyễn Văn Giáo	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 10 năm 2016
Ông Trần Văn Mười Lãm	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 11 năm 2016
Bà Bùi Lê Thảo Ngọc	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 11 năm 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

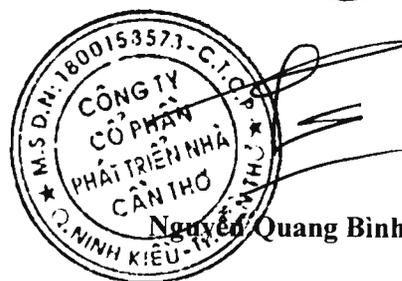
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh 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 Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Cần Thơ, ngày 28 tháng 3 năm 2017

TM. Ban Giám đốc
Giám đốc



Số: 7.6./2017/BCKT-TC2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN 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 được lập ngày 28 tháng 3 năm 2017, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Giám đốc

Ban 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 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 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 ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- 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. Việc mở rộng thủ tục kiểm toán một cách đầy đủ nhằm đảm bảo cho tính đúng đắn của khoản nợ phải thu và phải trả này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là không thể thực hiện được. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về khoản công nợ nêu trên và ảnh hưởng của chúng tới các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.
- 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 đồng, hội đồng xử lý nợ của công ty đã nhiều lần xử lý và thông qua Tổ giúp việc ban chỉ đạo cổ phần hóa để báo cáo và có kiến nghị Ủy ban nhân dân TP. Cần Thơ, tuy nhiên các khoản công nợ trên không đủ điều kiện để xử lý và đề nghị chuyển tiếp để theo dõi. Bằng các hồ sơ hiện có, chúng tôi không thể đánh giá được tình trạng, khả năng thu hồi giá trị của các khoản công nợ nêu trên cũng như các điều chỉnh cần thiết của chúng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Headquarters

29 Hoang Sa Str., Dist. 1, Hochiminh City
Tel: (84-08) 3910 4881 / Fax: (84-08) 3910 4880
Email: infohcm@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

Branch in Hanoi

Add: Room 12.8. M5 Building, 91 Nguyen Chi Thanh Str.
Dong Da Dist., Hanoi / Tel: (84-4) 3244.40.44
Fax: (84-4) 3244.40.45 / Email: info@namviethn.vn

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2017

**Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn
Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt**

Phó Giám đốc



Bùi Ngọc Vương

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0941-2013-152-1

Kiểm toán viên

Mai Văn Công

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2920-2014-152-1

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		95.655.346.543	109.408.208.981
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	16.073.571.780	4.529.545.871
1.	Tiền	111		15.703.571.780	4.377.245.871
2.	Các khoản tương đương tiền	112		370.000.000	152.300.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		69.952.902.001	103.620.742.502
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	36.906.829.362	71.229.770.535
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	15.585.414.474	13.393.346.521
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.04	17.460.658.165	18.997.625.446
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.05	9.203.508.874	902.923.741
1.	Hàng tồn kho	141		9.203.508.874	902.923.741
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		425.363.888	354.996.867
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	425.363.888	354.996.867
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
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 CÀN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		736.796.472.972	720.643.391.624
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		7.467.739.589	15.261.992.638
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	7.467.739.589	14.774.162.638
	- Nguyên giá	222		20.769.283.540	30.774.301.414
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(13.301.543.951)	(16.000.138.776)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.08	-	487.830.000
	- Nguyên giá	228		74.808.400	562.638.400
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(74.808.400)	(74.808.400)
III.	Bất động sản đầu tư	230		-	-
1.	Nguyên giá	231		-	-
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		729.180.595.839	705.371.865.764
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.06	729.180.595.839	705.371.865.764
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		148.137.544	9.533.222
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	148.137.544	9.533.222
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	440		832.451.819.515	830.051.600.605

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CÀN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

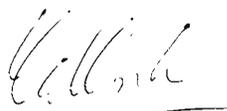
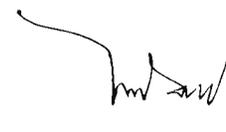
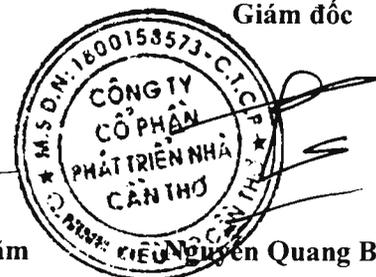
STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		775.720.706.425	767.801.143.756
I.	Nợ ngắn hạn	310		700.347.265.590	723.461.849.079
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	21.109.633.756	48.340.714.938
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	509.181.447.691	445.291.993.262
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	58.725.918.222	53.135.940.616
4.	Phải trả người lao động	314		1.804.211.826	1.655.471.917
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	10.789.114.859	9.779.791.454
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	57.128.706.970	74.497.083.187
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	40.529.039.075	88.008.050.000
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	1.141.976.782
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.079.193.191	1.610.826.923
II.	Nợ dài hạn			75.373.440.835	44.339.294.677
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		V.10	75.373.440.835	44.339.294.677
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		56.731.113.090	62.250.456.849
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.16	56.480.983.109	61.687.386.525
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		52.700.000.000	29.379.146.136
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		52.700.000.000	29.379.146.136
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	36.828.488.521
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	34.936.484.825
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.780.983.109	(39.456.732.957)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	(41.849.495.618)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		3.780.983.109	2.392.762.661
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác			250.129.981	563.070.324
1.	Nguồn kinh phí	432	V.17	250.129.981	563.070.324
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		832.451.819.515	830.051.600.605

Cần Thơ, ngày 28 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Cao Khắc Vinh

Trần Văn Mười Lăm

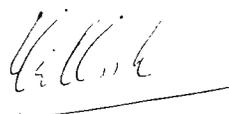
Kiều Nguyễn Quang Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

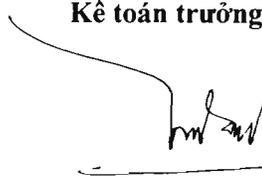
STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	112.237.869.042	92.800.799.427
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	9.694.909
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		112.237.869.042	92.791.104.518
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	82.008.300.688	73.517.441.547
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30.229.568.354	19.273.662.971
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	32.090.023	44.803.631
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	16.102.223	88.129.713
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>16.102.223</i>	<i>88.129.713</i>
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	1.134.716.416	286.827.871
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	20.814.209.004	16.930.691.515
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.296.630.734	2.012.817.503
11.	Thu nhập khác	31	VI.06	1.251.888.105	1.852.889.523
12.	Chi phí khác	32	VI.07	3.564.537.145	1.472.944.365
13.	Lợi nhuận khác	40		(2.312.649.040)	379.945.158
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.983.981.694	2.392.762.661
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		5.983.981.694	2.392.762.661

Người lập biểu



Cao Khắc Vinh

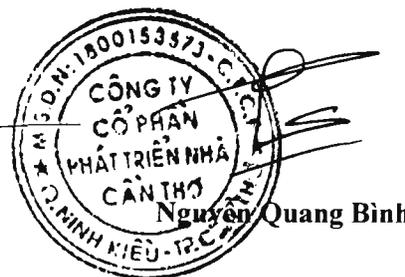
Kế toán trưởng



Trần Văn Mười Lăm

Cần Thơ, ngày 28 tháng 3 năm 2017

Giám đốc



Nguyễn Quang Bình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

STT	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		5.983.981.694	2.392.762.661
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		1.168.470.683	1.073.510.942
-	Các khoản dự phòng	03		-	-
-	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		(32.090.023)	(106.985.449)
-	Chi phí lãi vay	06		16.102.223	88.129.713
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		7.136.464.577	3.447.417.867
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		33.667.840.501	20.343.218.338
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(32.109.315.208)	(39.251.865.167)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		21.599.036.968	48.122.714.496
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(208.971.343)	(5.773.765)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(16.102.223)	(88.129.713)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.267.578.544)	(1.000.000.000)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	563.070.324
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(844.574.075)	(287.832.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		27.956.800.653	31.842.820.380
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		-	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	62.181.818
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		-	-
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		32.090.023	44.803.631
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		32.090.023	106.985.449

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	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 của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		56.749.304.458	34.903.612.622
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(73.194.169.225)	(68.942.217.268)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(16.444.864.767)	(34.038.604.646)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		11.544.025.909	(2.088.798.817)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		4.529.545.871	6.618.344.688
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70		16.073.571.780	4.529.545.871

Cần Thơ, ngày 28 tháng 3 năm 2017

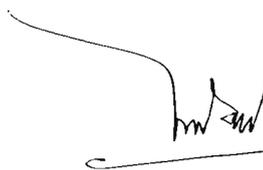
Người lập biểu

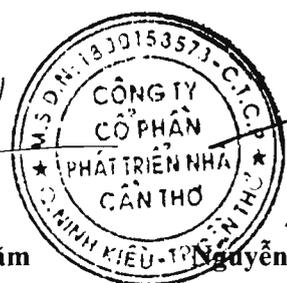
Kế toán trưởng

Giám đốc



Cao Khắc Vinh





Trần Văn Mười Lăm

Nguyễn Quang Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần có vốn Nhà nước chi phối.

02. Lĩnh vực kinh doanh

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

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

05. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 2 đơn vị thành viên là các xí nghiệp.

- Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc công ty gồm:

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Địa chỉ</i>
Xí nghiệp Khai thác Cát	53 Hùng Vương, P.Thới Bình, Q.Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
Xí nghiệp Xây dựng	P.026, chung cư 5 tầng lô A, KDC Hưng Phú I, Q.Cái Răng, TP. Cần Thơ

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

01. Năm tài chính

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

Riêng kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là kỳ kế toán đầu tiên của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ.

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

02. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

02. Các khoản nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc của các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

03. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

04. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 – 12 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 – 20 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08 năm
- Phần mềm kế toán	03 năm

Đối với quyền sử dụng đất không xác định thời hạn, Công ty không thực hiện tính khấu hao.

Đối với những tài sản cố định hữu hình bàn giao về Nhà nước, Công ty không thực hiện tính khấu hao.

05. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

06. Nguyên tắc ghi nhận 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 nợ 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.

07. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

08. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.

Tỷ lệ vốn hóa chi phí lãi vay trong năm là: 8,92%.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

09. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân thành phố Cần Thơ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- Công ty đã thu được 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 bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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, doanh nghiệp 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng mà Công ty đang thực hiện quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính đáng tin cậy dựa trên hồ sơ nghiệm thu thanh toán với chủ đầu tư.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

11. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

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

Đơn vị tính: VND

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	66.459.331	95.585.642
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.637.112.449	4.281.660.229
- Các khoản tương đương tiền	370.000.000	152.300.000
Cộng	<u>16.073.571.780</u>	<u>4.529.545.871</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

02. Phải thu của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>	<i>36.906.829.362</i>	<i>71.229.770.535</i>
- Công ty Cổ phần Phát triển đô thị dầu Khí Petro	1.508.930.000	12.508.930.000
- Công ty TNHH Thương mại Du lịch Đại Dương	20.043.650.000	20.043.650.000
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	15.354.249.362	38.677.190.535
Cộng	<u>36.906.829.362</u>	<u>71.229.770.535</u>

03. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Ngắn hạn</i>	<i>15.585.414.474</i>	<i>13.393.346.521</i>
- Viện Kiến Trúc Quy Hoạch TP. Cần Thơ	1.012.096.311	1.012.096.311
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	14.573.318.163	12.381.250.210
Cộng	<u>15.585.414.474</u>	<u>13.393.346.521</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

04. Phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>	17.460.658.165	-	18.997.625.446	-
- Phải thu về cổ phần hoá	500.000.000	-	184.107.485	-
- Tạm ứng	4.145.221.217	-	6.929.827.075	-
- Phải thu khác	12.815.436.948	-	11.883.690.886	-
+ Thuế GTGT, thuế TNDN tạm tính	10.740.922.250	-	10.740.922.250	-
+ Các khoản phải thu khác	2.074.514.698	-	1.142.768.636	-
Cộng	17.460.658.165	-	18.997.625.446	-

05. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	47.618.500	-	10.815.943	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	64.034.064	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	8.387.660.071	-	-	-
- Thành phẩm	711.308.279	-	739.562.114	-
- Hàng hoá	56.922.024	-	88.511.620	-
Cộng	9.203.508.874	-	902.923.741	-

06. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	729.397.731.222	729.180.595.839	705.371.865.764	705.371.865.764
	729.397.731.222	729.180.595.839	705.371.865.764	705.371.865.764

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá					
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>11.347.952.420</i>	<i>7.962.520.274</i>	<i>11.274.509.196</i>	<i>189.319.524</i>	<i>30.774.301.414</i>
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Bàn giao tài sản về cho Nhà nước	(9.435.926.965)	(569.090.909)	-	-	(10.005.017.874)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>1.912.025.455</i>	<i>7.393.429.365</i>	<i>11.274.509.196</i>	<i>189.319.524</i>	<i>20.769.283.540</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>4.002.638.770</i>	<i>5.125.680.683</i>	<i>6.720.363.704</i>	<i>151.455.619</i>	<i>16.000.138.776</i>
- Khấu hao trong năm	76.481.017	475.816.934	613.017.410	3.155.322	1.168.470.683
- Tăng do xác định giá trị doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Bàn giao tài sản về cho Nhà nước	(3.448.151.388)	(418.914.120)	-	-	(3.867.065.508)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>630.968.399</i>	<i>5.182.583.497</i>	<i>7.333.381.114</i>	<i>154.610.941</i>	<i>13.301.543.951</i>
III. Giá trị còn lại					
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>7.345.313.650</i>	<i>2.836.839.591</i>	<i>4.554.145.492</i>	<i>37.863.905</i>	<i>14.774.162.638</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>1.281.057.056</i>	<i>2.210.845.868</i>	<i>3.941.128.082</i>	<i>34.708.583</i>	<i>7.467.739.589</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

08. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
Số dư đầu năm	487.830.000	74.808.400	562.638.400
- Mua trong năm	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-
- Bàn giao tài sản về cho Nhà nước	(487.830.000)	-	(487.830.000)
- Tăng khác	-	-	-
Số dư cuối năm	-	74.808.400	74.808.400
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	74.808.400	74.808.400
- Khấu hao trong năm	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	-	74.808.400	74.808.400
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	487.830.000	-	487.830.000
2. Tại ngày cuối năm	-	-	-

09. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	425.363.888	354.996.867
- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	181.985.374	354.996.867
- Chi phí cấp quyền khai thác cát	188.068.201	-
- Các khoản khác	55.310.313	-
b. Dài hạn	148.137.544	9.533.222
- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	148.137.544	9.533.222
Cộng	573.501.432	364.530.089

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	88.008.050.000	88.008.050.000	17.369.492.958	64.848.503.883	40.529.039.075	40.529.039.075
- Vay ngân hàng ngắn hạn	-	-	1.500.000.000	1.000.000.000	500.000.000	500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Xăng Dầu - Chi nhánh Cần Thơ	-	-	1.500.000.000	1.000.000.000	500.000.000	500.000.000
- Vay cá nhân ngắn hạn	46.008.050.000	46.008.050.000	15.869.492.958	21.848.503.883	40.029.039.075	40.029.039.075
+ Các đối tượng khác ^(a)	46.008.050.000	46.008.050.000	15.869.492.958	21.848.503.883	40.029.039.075	40.029.039.075
- Vay dài hạn đến hạn trả	42.000.000.000	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - Chi nhánh Cần Thơ ^(b)	42.000.000.000	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-	-
b. Vay dài hạn	44.339.294.677	44.339.294.677	39.379.811.500	8.345.665.342	75.373.440.835	75.373.440.835
b.1. Vay dài hạn	44.339.294.677	44.339.294.677	39.379.811.500	8.345.665.342	75.373.440.835	75.373.440.835
Từ 1 năm đến 5 năm	44.339.294.677	44.339.294.677	39.379.811.500	8.345.665.342	75.373.440.835	75.373.440.835
- Vay ngân hàng	44.339.294.677	44.339.294.677	34.242.400.000	3.208.253.842	75.373.440.835	75.373.440.835
+ Ngân hàng TMCP Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - Chi nhánh Cần Thơ ^(b)	44.339.294.677	44.339.294.677	34.242.400.000	3.208.253.842	75.373.440.835	75.373.440.835
- Vay đối tượng khác	-	-	5.137.411.500	5.137.411.500	-	-
+ Quỹ đầu tư Phát triển thành phố Cần Thơ ^(c)	-	-	5.137.411.500	5.137.411.500	-	-
Cộng	132.347.344.677	132.347.344.677	56.749.304.458	73.194.169.225	115.902.479.910	115.902.479.910

(a) Khoản huy động vốn của cán bộ, công nhân viên Công ty để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay là 9%/năm.

(b) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long – Chi nhánh Cần Thơ để phục vụ đầu tư dự án "Khu tái định cư Phú An" và "Khu dân cư Hưng Phú 1". Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản của dự án hình thành trong tương lai, lãi suất vay từ 10%/năm đến 11,5%/năm.

(c) Khoản vay Quỹ đầu tư Phát triển thành phố Cần Thơ để phục vụ đầu tư dự án "Khu tái định cư phường Tân Phú. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm giá trị hỗ trợ, bồi thường thu hồi đất của 10 hộ dân thuộc dự án Khu tái định cư thuộc Khu công nghiệp Hưng Phú, lãi suất vay là 6,95%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

11. Phải trả người bán

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	21.109.633.756	21.109.633.756	48.340.714.938	48.340.714.938
- Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	16.188.790.673	16.188.790.673	19.219.757.714	19.219.757.714
- Bùi Văn Túng	-	-	5.506.813.394	5.506.813.394
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	4.920.843.083	4.920.843.083	23.614.143.830	23.614.143.830
Cộng	21.109.633.756	21.109.633.756	48.340.714.938	48.340.714.938

12. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	509.181.447.691	509.181.447.691	445.291.993.262	445.291.993.262
- BQLDA Đầu tư Xây dựng Thành phố Cần Thơ	34.957.713.000	34.957.713.000	34.957.713.000	34.957.713.000
- Quỹ Đầu tư Phát triển Thành phố Cần Thơ	21.241.559.000	21.241.559.000	-	-
- BQLDA Đầu tư Xây dựng Giao Thông (Sở Giao Thông)	20.678.390.000	20.678.390.000	20.678.390.000	20.678.390.000
- Người mua trả tiền trước khác	432.303.785.691	432.303.785.691	389.655.890.262	389.655.890.262
Cộng	509.181.447.691	509.181.447.691	445.291.993.262	445.291.993.262

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Đơn vị tính: VND***13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	1.485.670.291	6.011.772.243	3.566.959.606	-	3.930.482.928
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.149.327.046	-	1.267.578.544	-	9.881.748.502
- Thuế thu nhập cá nhân	-	28.939.850	273.631.093	287.541.872	-	15.029.071
- Thuế tài nguyên	-	-	20.418.000	-	-	20.418.000
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	1.759.713.389	243.050.189	-	1.516.663.200
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	1.182.799.300	4.648.184.398	4.648.184.398	-	1.182.799.300
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	39.289.204.129	3.117.363.264	227.790.172	-	42.178.777.221
Cộng	-	53.135.940.616	15.831.082.387	10.241.104.781	-	58.725.918.222

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CÀN THƠ

Số 09, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

14. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Ngắn hạn</i>	10.789.114.859	9.779.791.454
- Chi phí lãi vay	1.093.221.923	1.258.375.000
- Chi phí công trình	9.536.699.823	8.521.416.454
- Các khoản trích trước khác	159.193.113	-
Cộng	10.789.114.859	9.779.791.454

15. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Ngắn hạn</i>	57.128.706.970	74.497.083.187
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	35.000.000
- Kinh phí công đoàn	146.098.021	154.639.812
- Bảo hiểm y tế	102.532.846	70.427.808
- Bảo hiểm thất nghiệp	43.553.232	29.926.490
- Phải trả về cổ phần hóa	5.148.529.229	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	51.687.993.642	74.207.089.077
+ <i>Phải trả tiền thuê nhà cho Nhà nước</i>	<i>6.058.900.767</i>	<i>6.058.900.767</i>
+ <i>Chi phí phải trả các đội</i>	<i>41.570.561.394</i>	<i>64.443.369.144</i>
+ <i>Các đối tượng khác</i>	<i>4.058.531.481</i>	<i>3.704.819.166</i>
Cộng	57.128.706.970	74.497.083.187

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

16. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	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	-	34.936.484.825	(41.849.495.618)	22.466.135.343
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	2.392.762.661	2.392.762.661
Tăng theo biên bản định giá	-	36.828.488.521	-	-	36.828.488.521
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
Bàn giao tài sản cho Nhà nước	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	29.379.146.136	36.828.488.521	34.936.484.825	(39.456.732.957)	61.687.386.525
Số dư đầu năm nay					
Tăng vốn trong năm nay	23.320.853.864	-	-	-	23.320.853.864
Lãi trong năm nay	-	-	-	5.983.981.694	5.983.981.694
Tăng theo biên bản định giá	-	-	-	-	-
Bàn giao tài sản cho Nhà nước	-	(36.828.488.521)	(34.936.484.825)	41.849.495.618	(29.915.477.728)
Phân phối lợi nhuận năm 2015	-	-	-	(2.392.762.661)	(2.392.762.661)
Phân phối lợi nhuận năm 2016	-	-	-	(2.202.998.585)	(2.202.998.585)
Số dư cuối năm nay	52.700.000.000	-	-	3.780.983.109	56.480.983.109

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CÀN THƠ

Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Vốn góp của Nhà nước	26.877.000.000	51	29.379.146.136	100
- Vốn góp của các đối tượng khác	25.823.000.000	49	-	-
Cộng	52.700.000.000	100	29.379.146.136	100

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	29.379.146.136	29.379.146.136
+ Vốn góp tăng trong năm	23.320.853.864	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	52.700.000.000	29.379.146.136
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4.595.761.246	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	2.392.762.661	-
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	2.202.998.585	-

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.270.000	2.937.915
+ Cổ phiếu phổ thông	5.270.000	2.937.915
+ 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	2.937.915
+ Cổ phiếu phổ thông	5.270.000	2.937.915
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

f. Các quỹ của Công ty

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	-	34.936.484.825
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
Cộng	-	34.936.484.825

17. Nguồn kinh phí

	Năm nay	Năm trước
Nguồn kinh phí còn lại đầu năm	563.070.324	-
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	30.862.426	563.070.324
Chi sự nghiệp	(343.802.769)	-
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	250.129.981	563.070.324

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CÀN THƠ

Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

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

Đơn vị tính: VND

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu bán hàng	1.225.385.448	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.672.967.995	4.711.812.467
- Doanh thu cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước	77.156.066	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	67.462.581.179
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	106.262.359.533	20.626.405.781
Cộng	<u>112.237.869.042</u>	<u>92.800.799.427</u>

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giảm giá hàng bán	-	9.694.909
Cộng	<u>-</u>	<u>9.694.909</u>

03. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	974.875.719	-
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.112.582.867	4.899.577.712
- Giá vốn cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước	77.156.066	-
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	76.626.550.653	15.435.752.635
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	-	53.182.111.200
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	217.135.383	-
Cộng	<u>82.008.300.688</u>	<u>73.517.441.547</u>

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.090.023	44.803.631
Cộng	<u>32.090.023</u>	<u>44.803.631</u>

05. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền vay	16.102.223	88.129.713
Cộng	<u>16.102.223</u>	<u>88.129.713</u>

06. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	55.112.636
- Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	666.000.000
- Hoàn nhập dự phòng công trình	1.141.976.782	951.700.174
- Các khoản khác	109.911.323	180.076.713
Cộng	<u>1.251.888.105</u>	<u>1.852.889.523</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

07. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	333.975.741	326.997.755
- Các khoản bị phạt vi phạm hành chính khác	13.350.000	24.500.120
- Các khoản bị phạt chậm nộp và vi phạm hành chính về thuế	3.057.503.919	1.070.543.445
- Các khoản khác	159.707.485	50.903.045
Cộng	3.564.537.145	1.472.944.365

08. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	20.814.209.004	16.930.691.515
- Chi phí nhân viên quản lý	14.061.939.776	9.752.733.423
- Chi phí vật liệu quản lý	71.210.059	100.714.819
- Chi phí đồ dùng văn phòng	613.332.559	294.015.246
- Chi phí khấu hao TSCĐ	163.775.575	327.523.380
- Thuế, phí và lệ phí	27.138.891	842.996.382
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	963.497.540	494.940.604
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.913.314.604	5.117.767.661
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh	1.134.716.416	286.827.871
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	754.527.955	42.029.545
- Các khoản khác bằng tiền	380.188.461	244.798.326
Cộng	21.948.925.420	17.217.519.386

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Giảm vốn khi bàn giao tài sản cho Nhà nước: 6.137.952.366 đồng

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2016 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Hội đồng thành viên (trong giai đoạn Công ty TNHH), Ban Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.438.976.020	1.382.913.910
Cộng	1.438.976.020	1.382.913.910

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

03. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh.

Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bán hàng hóa
- Lĩnh vực dịch vụ: cho thuê mặt bằng, dịch vụ nhà đất
- Lĩnh vực xây dựng: xây dựng nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng, công trình công ích, công trình khác, ...

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Đơn vị tính : VND*

	Doanh thu bán hàng	Doanh thu dịch vụ	Doanh thu xây dựng	Cộng
Năm nay				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.225.385.448	4.750.124.061	106.262.359.533	112.237.869.042
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	1.214.334.137	5.117.983.345	97.608.920.826	103.941.238.308
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	11.051.311	(367.859.284)	8.653.438.707	8.296.630.734
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	3.338.740	12.942.400	289.527.170	305.808.310
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	14.478.486	56.124.875	1.255.538.088	1.326.141.449
Số dư cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	8.913.016.911	34.550.709.048	772.914.521.776	816.378.247.735
- Tài sản không phân bổ				16.073.571.780
Tổng tài sản	8.913.016.911	34.550.709.048	772.914.521.776	832.451.819.515
- Nợ phải trả bộ phận	7.191.950.741	27.879.112.093	623.667.970.490	658.739.033.324
- Nợ phải trả không phân bổ				116.981.673.101
Tổng nợ phải trả	7.191.950.741	27.879.112.093	623.667.970.490	775.720.706.425

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

04. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.073.571.780	-	4.529.545.871	-	16.073.571.780	4.529.545.871
Phải thu khách hàng và phải thu khác	49.722.266.310	-	83.113.461.421	-	49.722.266.310	83.113.461.421
Phải thu về cho vay	-	-	-	-	-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	65.795.838.090	-	87.643.007.292	-	65.795.838.090	87.643.007.292

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	21.109.633.756	48.340.714.938	21.109.633.756	48.340.714.938
Vay và nợ	115.902.479.910	132.347.344.677	115.902.479.910	132.347.344.677
Chi phí phải trả	10.789.114.859	9.779.791.454	10.789.114.859	9.779.791.454
Các khoản phải trả khác	51.687.993.642	74.207.089.077	51.687.993.642	74.207.089.077
Cộng	199.489.222.167	264.674.940.146	199.489.222.167	264.674.940.146

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CÀN THƠ

Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**05. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

06. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

Đơn vị tính: VND

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	21.109.633.756	-	-	21.109.633.756
Vay và nợ	40.529.039.075	75.373.440.835	-	115.902.479.910
Chi phí phải trả	10.789.114.859	-	-	10.789.114.859
Các khoản phải trả khác	51.687.993.642	-	-	51.687.993.642
Cộng	124.115.781.332	75.373.440.835	-	199.489.222.167
Số đầu năm	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Phải trả cho người bán	48.340.714.938	-	-	48.340.714.938
Vay và nợ	88.008.050.000	44.339.294.677	-	132.347.344.677
Chi phí phải trả	9.779.791.454	-	-	9.779.791.454
Các khoản phải trả khác	74.207.089.077	-	-	74.207.089.077
Cộng	220.335.645.469	44.339.294.677	-	264.674.940.146

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Số 09, Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

07. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 2 loại: rủi ro ngoại tệ và rủi ro lãi suất.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, cho vay và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

08. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

09. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

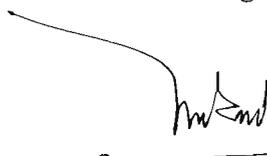
Cần Thơ, ngày 28 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu



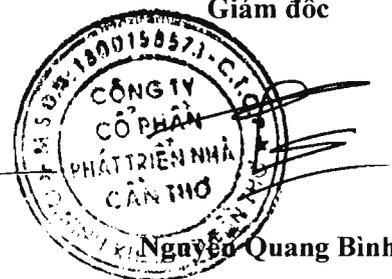
Cao Khắc Vinh

Kế toán trưởng



Trần Văn Mười Lăm

Giám đốc



Nguyễn Quang Bình

PHỤ LỤC: TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

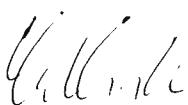
Chỉ tiêu	Số còn phải nộp năm trước chuyển sang	Số phát sinh phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số còn phải nộp chuyển sang năm sau
I- Thuế	13.846.736.487	12.713.719.123	10.013.314.609	16.547.141.001
1. Thuế GTGT hàng bán ra trong nước	1.485.670.291	6.011.772.243	3.566.959.606	3.930.482.928
2. Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
3. Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
4. Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.149.327.046	-	1.267.578.544	9.881.748.502
6. Thuế thu nhập cá nhân	28.939.850	273.631.093	287.541.872	15.029.071
7. Thuế tài nguyên	-	20.418.000	-	20.418.000
8. Thuế nhà đất	-	201.138.189	201.138.189	-
9. Tiền thuê đất	-	1.558.575.200	41.912.000	1.516.663.200
10. Các loại thuế khác	1.182.799.300	4.648.184.398	4.648.184.398	1.182.799.300
II- Các khoản phải nộp khác	39.289.204.129	3.117.363.264	227.790.172	42.178.777.221
1. Các khoản phụ thu	-	-	-	-
2. Các khoản phí, lệ phí	-	-	-	-
3. Các khoản phải nộp khác	39.289.204.129	3.117.363.264	227.790.172	42.178.777.221
Tổng cộng	53.135.940.616	15.831.082.387	10.241.104.781	58.725.918.222

Cần Thơ, ngày 28 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Cao Khắc Vinh



Trần Văn Mười Lăm



Nguyễn Quang Bình



Nơi gửi:

NGƯỜI

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ
Số 09 Nguyễn Thị Minh Khai, P. An Lạc, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.
SốĐT: 0918.253459

Tel: _____



1543

FI 900 2E2 981 VN

500 g

Nơi nhận:

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước - Chi nhánh khu vực phía Nam
Số 16, Trương Định, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
SốĐT: 08 3933 3818

CÔNG
VNPC

Hotline: 1900 54 54 33 / Website: www.ems.com.vn

