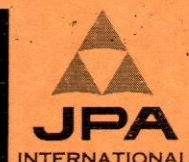


Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)  
Công ty thành viên của *JPA International*  
Địa chỉ đăng ký : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM  
Trụ sở văn phòng : 156-158 Phó Quang, phường 9, quận Phú Nhuận, Tp.HCM  
Tel : +84 (28) 3999 00 91~97 Fax : +84 (28) 3999 00 90  
Email : [contact@vietvalues.com](mailto:contact@vietvalues.com) Website : [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU**

## MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	10
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11 - 48

---



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Nhà Cà Mau (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán của Công ty.

### 1. Khái quát chung về công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Nhà Cà Mau được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2001194802, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 07 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 22 tháng 06 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp.

Vốn điều lệ : 58.595.000.000 đồng.

### 2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Số 07, đường Lạc Long Quân, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Điện thoại : + 84-(290) 3831245

Fax : + 84-(290) 3830980



### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà ở, cao ốc văn phòng, cho thuê kho bãi);
- Đầu tư xây dựng, khai thác các công trình: hạ tầng kỹ thuật đô thị, các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng của khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu dân cư, nhà hàng, khách sạn, chợ, siêu thị theo phương thức hợp đồng xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT), hợp đồng xây dựng – chuyển giao – kinh doanh (BTO), hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT), hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC);
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng nhà các loại (thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp);
- Thi công xây dựng công trình đường bộ (thi công xây dựng các công trình giao thông);
- Tư vấn đầu tư xây dựng công trình: tư vấn quản lý dự án, tư vấn thẩm tra thiết kế kỹ thuật – dự toán, tư vấn giám sát công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp giao thông, tư vấn tài chính, tư vấn lựa chọn nhà thầu; Chuẩn bị mặt bằng (san lấp mặt bằng);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (sàn giao dịch bất động sản).

### 4. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành

#### 4.1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Tô Quang Phúc	Chủ tịch
Ông Huỳnh Thế Giới	Thành viên
Ông Lê Quốc Mỹ	Thành viên
Bà Tô Hồng Ngọc	Thành viên

#### 4.2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Huỳnh Thanh Tân	Thành viên
Bà Tô Diễm Kiều	Thành viên

#### 4.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Huỳnh Thế Giới	Giám đốc
Ông Trần Đồng Tư	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Cường	Kế toán trưởng

#### 5. 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 là Ông Huỳnh Thế Giới – Giám đốc Công ty.

#### 6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 48.

#### 7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

#### 8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

#### 9. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để 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 Điều hành đã:

- 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 Điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

## 10. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị 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 ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời 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.

Cà Mau, ngày 08 tháng 4 năm 2020.

TM. Hội đồng Quản trị



*Huỳnh Thế Giới*



Số: 2209/20/BCKT/AUD-VVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Nhà Cà Mau (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 08 tháng 4 năm 2020, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành 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 Điều hành 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 Điều hành 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

- Như trình bày tại Thuyết minh báo cáo tài chính số V.8, V.10, V.18, Công ty hạch toán chi phí thực hiện dự án trên cơ sở trích trước chi phí thay vì hạch toán trên cơ sở thực tế phát sinh. Việc hạch toán này làm tăng tài sản và nguồn vốn của công ty. Cuối năm, căn cứ bảng kê chi phí dự kiến đầu tư hoàn thành dự án của phòng Quản lý dự án kinh doanh, công ty sẽ điều chỉnh thành phẩm, chi phí trích trước. Điều này dẫn đến hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 với số tiền 41.639.832.080 VND, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn với số tiền 130.589.544.451 và chi phí phải trả dài hạn với số tiền 109.191.685.865 VND, giá vốn hàng bán với số tiền 65.185.763.587 VND chúng tôi không có cơ sở để xác định. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra tính hợp lý của khoản mục này bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không có cơ sở xác định ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề trên đến Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cũng như Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;

- Thuyết minh báo cáo tài chính số V.8, V.10, trong năm những thành phẩm đã hoàn thành, đã bàn giao cho khách hàng với số tiền 366.491.000 VND, Công ty vẫn chưa ghi nhận doanh thu và kết chuyển giá vốn tương ứng. Nếu Công ty hạch toán khoản nêu trên, thì các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính sẽ ảnh hưởng tương ứng;
- Tại thuyết minh báo cáo tài chính mục số V.17 - doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, đây là khoản đã đủ điều kiện ghi nhận doanh thu trong năm với số tiền 20.521.547.757 VND, Công ty chưa ghi nhận khoản doanh thu nêu trên và giá vốn tương ứng để xác định kết quả kinh doanh trong năm. Đồng thời, Công ty chưa tạm trích nộp 1% thuế thu nhập doanh nghiệp từ tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ. Nếu Công ty hạch toán khoản nêu trên, thì các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính sẽ ảnh hưởng tương ứng;
- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục số V.12 – Chi phí trả trước dài hạn, chi phí bồi thường cho các quyền sử dụng đất đã bán trước giai đoạn cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Phát triển Nhà Minh Hải) với số tiền 5.069.851.168 VND nhưng chưa có quyền sử dụng đất để giao cho khách hàng. Việc xử lý các chi phí phân bổ này sẽ tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền khi quyết toán tại Công ty;
- Như trình bày thuyết minh báo cáo tài chính mục số V.3, V.4 và V.6, nợ phải thu khó đòi đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 với số tiền 991.113.160 VND bao gồm khoản phải thu về nhà, đất do Công ty đã chuyển nhượng trước đây nhưng khách hàng chưa thanh toán dứt điểm và đã quá hạn. Các trường hợp này, Công ty đã kiện ra Tòa án để có thể thu hồi tài sản kinh doanh. Và Các khoản trả trước cho người bán với số tiền 616.744.500 đã lâu năm nhưng hiện nay dự án vẫn chưa được thực hiện xong. Do đó, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo quy định với số tiền 1.607.857.660 VND. Nếu Công ty lập dự phòng đầy đủ các khoản nêu trên để xác định kết quả kinh doanh thì các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính sẽ ảnh hưởng tương ứng;
- Tại thuyết minh Báo cáo tài chính mục số V.14 – Người mua trả tiền trước ngắn hạn, Vốn Nhà Nước giao đất mặt bằng di dời tuyến Phan Ngọc Hiền với số tiền 1.602.357.744 VND, và các khoản người mua trả tiền trước khác với số tiền 618.063.466 VND đã lâu năm. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, công ty vẫn chưa xử lý;
- Và Thuyết minh Báo cáo tài chính mục số V.19a - phải trả ngắn hạn khác, Khoản phải trả cổ phần hóa với số tiền 6.166.342.176 VND đến nay Công ty vẫn chưa chi trả và chưa tính lãi trả chậm. Và nợ phải trả lâu năm chờ xử lý với số tiền 722.800.000 VND. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, công ty vẫn chưa xử lý.

#### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến 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 Đầu tư – Phát triển Nhà Cà Mau tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2020.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



*(Handwritten signature)*

**ThS. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CNDKHN kiểm toán số 1523-2018-071-1

Chữ ký được ủy quyền

**Nguyễn Thị Bích Diễm - Kiểm toán viên**

Giấy CNDKHN kiểm toán số 4721-2019-071-1

#### Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>105.173.251.590</b>	<b>156.910.839.416</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>25.355.105.757</b>	<b>33.923.279.477</b>
111	1. Tiền		517.404.569	2.098.625.118
112	2. Các khoản tương đương tiền		24.837.701.188	31.824.654.359
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>5.471.897.000</b>	<b>18.896.449.315</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2	5.471.897.000	18.896.449.315
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>32.330.331.360</b>	<b>23.338.403.218</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	22.909.789.598	19.874.274.271
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	4.575.847.978	876.311.546
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	906.570.000	370.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.6	4.866.654.690	2.644.528.172
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.7	(928.530.906)	(426.710.771)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.8	<b>41.639.832.080</b>	<b>79.896.215.278</b>
141	1. Hàng tồn kho		41.639.832.080	79.896.215.278
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>376.085.393</b>	<b>856.492.128</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		376.085.393	856.492.128
200	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>145.469.150.839</b>	<b>120.498.035.155</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>3.732.219.259</b>	<b>2.900.569.323</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	3.732.219.259	2.900.569.323
222	- Nguyên giá		13.048.230.310	11.818.805.610
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.316.011.051)	(8.918.236.287)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	-
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>136.626.144.363</b>	<b>112.260.323.131</b>
241	1 Chi phí dở sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.10	130.589.544.451	105.129.840.768
242	2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	6.036.599.912	7.130.482.363
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		-	-
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.110.787.217</b>	<b>5.337.142.701</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.12	5.110.787.217	5.337.142.701
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>250.642.402.429</b>	<b>277.408.874.571</b>



Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Nhà Cà Mau

Địa chỉ: Số 07, đường Lạc Long Quân, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>173.252.581.984</b>	<b>204.412.978.981</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>63.075.876.523</b>	<b>86.491.849.358</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	6.284.260.307	4.579.341.203
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	2.220.421.210	3.253.192.275
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	2.269.452.132	2.297.613.621
314	4. Phải trả người lao động	V.16	1.295.655.800	982.500.885
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.18a	185.084.157	172.061.805
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17	32.366.575.421	56.529.720.931
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	17.046.177.532	17.496.328.023
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.20	1.408.249.964	1.181.090.615
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>110.176.705.461</b>	<b>117.921.129.623</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	V.18b	109.191.685.865	117.006.110.027
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.19b	985.019.596	915.019.596
400	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>77.389.820.445</b>	<b>72.995.895.590</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.21	<b>77.389.820.445</b>	<b>72.995.895.590</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		58.595.000.000	58.595.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		58.595.000.000	58.595.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.474.626.118	1.725.582.092
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.474.626.118	1.725.582.092
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		13.845.568.209	10.949.731.406
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.160.481.406	1.733.076.315
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		11.685.086.803	9.216.655.091
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>250.642.402.429</b>	<b>277.408.874.571</b>

Người lập biểu



TÔ DIỄM KIỀU

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUỐC CƯỜNG



Cà Mau, ngày 08 tháng 4 năm 2020.

Giám đốc

HUỲNH THẾ GIỚI

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	91.880.819.192	73.976.519.723
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	580.056.090	383.124.927
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		91.300.763.102	73.593.394.796
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.3	65.185.763.587	57.391.346.845
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.114.999.515	16.202.047.951
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	3.761.044.852	4.547.423.732
22	7. Chi phí tài chính		20.192.529	11.940.901
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	VI.5	223.318.867	279.895.600
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	11.260.451.083	9.681.442.393
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.372.081.888	10.776.192.789
31	11. Thu nhập khác	VI.7	1.572.572.454	6.462.069.525
32	12. Chi phí khác	VI.8	956.966.219	673.113.241
40	13. Lợi nhuận khác		615.606.235	5.788.956.284
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		18.987.688.123	16.565.149.073
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	4.006.807.606	3.719.965.368
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		14.980.880.517	12.845.183.705
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.10	2.250	1.950
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.10	2.250	1.950

Người lập biểu



TÔ DIỄM KIỀU

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUỐC CƯỜNG



Cà Mau, ngày 08 tháng 4 năm 2020.

Giám đốc

HUYNH THẾ GIỚI

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		18.987.688.123	16.565.149.073
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(2.780.272.277)	(2.185.088.780)
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	V.9	397.774.764	319.388.934
03	- Các khoản dự phòng	V.7	(540.735.484)	(784.913.075)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.637.311.557)	(1.719.564.639)
06	- Chi phí lãi vay		-	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.207.415.846	14.380.060.293
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(9.013.341.542)	(4.467.033.744)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	V.8	38.256.383.198	(38.783.456.816)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(38.397.376.247)	46.526.450.523
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	V.12	226.355.484	302.608.335
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.15	(4.052.974.091)	(3.828.631.787)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(976.203.375)	(807.995.396)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.250.259.273	13.322.001.408
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		218.239.155	6.591.547.461
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	V.5	(16.739.811.176)	(25.319.337.983)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.5	10.731.344.176	6.422.888.668
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.761.044.852	1.682.846.897
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.029.182.993)	(10.622.054.957)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(8.789.250.000)	(8.789.250.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(8.789.250.000)	(8.789.250.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		(8.568.173.720)	(6.089.303.549)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		33.923.279.477	40.012.583.026
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	25.355.105.757	33.923.279.477

Người lập biểu

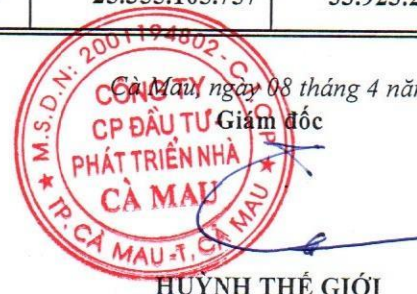


TÔ DIỄM KIỀU

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUỐC CƯỜNG



Cà Mau ngày 08 tháng 4 năm 2020.

Giám đốc

CP ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN NHÀ  
CÀ MAU

TR. CÁ MAU - T. CÁ MAU

HUỲNH THẾ GIỚI

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau (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, đầu tư kinh doanh bất động sản.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà ở, cao ốc văn phòng, cho thuê kho bãi);
- Đầu tư xây dựng, khai thác các công trình: hạ tầng kỹ thuật đô thị, các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng của khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu dân cư, nhà hàng, khách sạn, chợ, siêu thị theo phương thức hợp đồng xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT), hợp đồng xây dựng – chuyển giao – kinh doanh (BTO), hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT), hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC);
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng nhà các loại (thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp);
- Thi công xây dựng công trình đường bộ (thi công xây dựng các công trình giao thông);
- Tư vấn đầu tư xây dựng công trình: tư vấn quản lý dự án, tư vấn thẩm tra thiết kế kỹ thuật – dự toán, tư vấn giám sát công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp giao thông, tư vấn tài chính, tư vấn lựa chọn nhà thầu;
- Chuẩn bị mặt bằng (san lấp mặt bằng);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (sản giao dịch bất động sản).

#### **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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Không có các yếu tố ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong năm.

#### **6. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 37 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 37 nhân viên).

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

### **1. Năm tài chính**

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán**

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam 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 Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính năm được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, 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 Báo cáo tài chính.

### **3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.**

## **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).

### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền đang chuyển và 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 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), 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), 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 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 tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### 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 Công ty 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 tổn 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 6 tháng đến dưới 1 năm;
  - + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
  - + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
  - + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 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 tổn 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:

- Hàng hóa: 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: chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

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.

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

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

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 trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này

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 các chi phí sau:

### **Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Các chi phí sửa chữa tài sản cố định không được tính tăng nguyên giá TSCĐ mà được hạch toán trực tiếp hoặc phân bổ dần vào chi phí kinh doanh trong kỳ, nhưng tối đa không quá 3 năm.

### **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 03 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 chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn 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 khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

**Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:**

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 35 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải	06 - 08 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm

**8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê và chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Nhà	16 năm
-----	--------

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**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.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- 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.

## **10. Vốn chủ sở hữu**

### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

### ***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui 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.

## **11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

### ***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.

### ***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.

#### ***Doanh thu xây dựng***

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui 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 qui 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, thì:

- 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.

#### ***Doanh thu chưa thực hiện***

Là tiền lãi chưa thực hiện từ bán hàng trả góp, trả chậm..

#### ***Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### **12. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm các khoản hàng bán bị trả lại.

### **13. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của Bất động sản đầu tư, Giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc gi giảm giá vốn hàng bán.

### **14. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí lãi vay,.... Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

## 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 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

## 16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

## 17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

## 18. 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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.

S. C.  
Y  
ƯU HẠN  
TU VẤN  
IẾT  
CHI

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 kỳ kế toán. 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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.

## 19. Các bên có 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.

## 20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.

## 21. Số liệu so sánh

Một vài số dư trên Bảng cân đối kế toán được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Chi tiết như sau:

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
141	Hàng tồn kho	185.026.056.046	79.896.215.278	(105.129.840.768)
241	Chi phí dở sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	105.129.840.768	105.129.840.768

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.973	1.950	(23)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.973	1.950	(23)

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	59.974.952	86.535.330
1.2	Tiền gửi ngân hàng	457.429.617	2.012.089.788
1.3	Các khoản tương đương tiền	24.837.701.188	31.824.654.359
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	24.837.701.188	31.824.654.359
	<b>Cộng</b>	<b>25.355.105.757</b>	<b>33.923.279.477</b>

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có khoản tiền gửi ngân hàng nào bị phong tỏa.

### 1.2 Tiền gửi ngân hàng

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – CN Đất Mũi	177.476.763	154.911.097
- Ngân hàng TMCP Công thương – CN Cà Mau	140.164.422	112.098.102
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Cà Mau	93.400.701	677.246.113
- Các Ngân hàng TMCP khác	46.387.731	1.067.834.476
<b>Cộng</b>	<b>457.429.617</b>	<b>2.012.089.788</b>

### 1.3 Các khoản tương đương tiền

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Cà Mau	7.550.000.000	8.648.192.302
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – CN Cà Mau	9.732.609.000	6.830.539.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Đất Mũi	3.821.773.468	7.197.614.675
- Các Ngân hàng TMCP khác	3.733.318.720	9.148.308.382
<b>Cộng</b>	<b>24.837.701.188</b>	<b>31.824.654.359</b>

### 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các Ngân hàng.

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Đất Mũi	3.000.000.000	2.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – CN Cà Mau	2.471.897.000	4.396.449.315
- Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Cà Mau	-	12.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.471.897.000</b>	<b>18.896.449.315</b>

Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>22.909.789.598</b>	<b>217.542.936</b>	<b>15.316.137.271</b>	-
Về chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà	20.358.428.134	-	12.459.644.092	-
- DAĐT XD Khu phố chợ phường 08	18.704.617.376	-	6.681.792.000	-
- DAĐT khu TT CN An Xuyên (khu B)	837.035.000	-	3.312.979.066	-
- Dự án Đầu tư XD Khu TĐC Phường 1, Phường 9 Cà Mau	445.181.667	-	582.781.667	-
- Các Dự án khác	371.594.091	-	1.882.091.359	-
Về thi công, xây lắp	1.413.020.706	46.106.372	1.724.955.615	-
- Công ty TNHH Nam Khánh	805.249.350	-	805.249.350	-
- CN Tổng công ty khí Việt Nam – Công ty khí Cà Mau	341.568.224	-	543.560.619	-
- BQLDA Tp. Cà Mau	181.096.810	-	181.096.810	-
- Các khách hàng khác	85.106.322	46.106.372	195.048.836	-
Về chuyển nhượng QSDĐ	774.046.564	171.436.564	1.123.270.564	-
- DA DT XD Khu TTTM Ngọc Hiến	602.610.000	-	775.610.000	-
- Các khách hàng khác	171.436.564	171.436.564	347.660.564	-
Về bán bất động sản	339.905.000	-	4.558.137.000	-
- Tăng Hoàng Phong	339.905.000	-	-	-
- Công ty TNHH Thiên Tân	-	-	4.558.137.000	-
Các khách hàng khác	24.389.194	-	8.267.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.909.789.598</b>	<b>217.542.936</b>	<b>19.874.274.271</b>	-

Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>4.575.847.978</b>	<b>38.800.000</b>	<b>876.311.546</b>	-
Phải trả đơn vị nhận thầu (thầu phụ)	4.421.852.569	-	815.284.176	-
- Công ty TNHH Xây lắp Điện và Thương mại Trương Mỹ Kim	2.964.326.632	-	-	-
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh Cà Mau	556.944.500	-	556.944.500	-
- Các khách hàng khác	900.581.437	38.800.000	258.339.676	-
Các nhà cung cấp khác	153.995.409	-	61.027.370	-
<b>Cộng</b>	<b>4.575.847.978</b>	<b>38.800.000</b>	<b>876.311.546</b>	-

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đây là các khoản tiền Công ty cho các đội vay để thực hiện thanh toán vật tư và thi công từng công trình cụ thể, thời hạn vay là 04 tháng, lãi suất 0,75%/tháng.

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>906.570.000</b>	-	<b>370.000.000</b>	-
- Lư Văn Húa	688.570.000	-	370.000.000	-
- Nguyễn Quốc Phong	218.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>906.570.000</b>	-	<b>370.000.000</b>	-

Công ty không có các khoản cho vay ngắn hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.



**6. Phải thu ngắn hạn khác**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>4.866.654.690</b>	<b>672.187.970</b>	<b>2.644.527.172</b>	<b>426.710.771</b>
Phải thu khác	1.412.498.912	662.187.790	1.410.142.096	426.710.771
- Trường Cao Đẳng Cộng Đồng Cà Mau	219.466.500	219.466.500	219.466.500	-
- Nguyễn Văn Hoàng	129.080.361	129.080.361	129.080.361	129.080.361
- Nguyễn Hùng Minh	100.000.000	100.000.000	100.000.000	96.736.704
- Các đối tượng khác	963.952.051	213.640.929	961.595.235	200.893.706
Ký cược, ký quỹ	2.483.954.544	-	-	-
- Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Cà Mau (*)	2.276.775.544	-	-	-
- Công ty TNHH Huy Phong	180.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam – CN Cà Mau	27.179.000	-	-	-
Tạm ứng	970.201.234	10.000.180	1.234.386.076	-
- Giáp Văn Nhất	395.458.096	-	395.458.096	-
- Tô Thanh Cần	140.000.000	-	-	-
- Võ Tuấn Thành	109.000.000	-	33.000.000	-
- Trần Thủy An	98.764.458	-	43.678.400	-
- Các nhân viên khác	226.978.680	10.000.180	762.249.580	-
<b>Cộng</b>	<b>4.866.654.690</b>	<b>672.187.970</b>	<b>2.644.528.172</b>	<b>426.710.771</b>

(\*) Là khoản ký quỹ để đảm bảo thực hiện Dự án đầu tư Nhà ở xã hội Phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau theo Thoán thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 09 ngày 01 tháng 08 năm 2019 và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4686852506 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp ngày 15 tháng 03 năm 2019.

Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn khác dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

**7. Nợ xấu**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	928.530.906	-	662.187.790	235.477.019
<i>Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm</i>	-	-	-	-
<i>Quá hạn từ 01 năm – 02 năm</i>	-	-	-	-
<i>Quá hạn từ 02 năm – 03 năm</i>	-	-	-	-
<i>Quá hạn trên 03 năm</i>	928.530.906	-	662.187.790	235.477.019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	217.542.936	-	-	-
- Dự án cải tạo chỉnh trang khu DC Công nông II - P7-CM	163.596.000	-	-	-
- Văn phòng UBND tỉnh Cà Mau	32.438.575	-	-	-
- Tỉnh Đoàn Cà Mau	13.667.797	-	-	-
- Dự án đầu tư cụm dân cư Phường 1 – Cà Mau	7.840.564	-	-	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	38.800.000	-	-	-
- Trung Tâm Phát triển Quỹ Đất tỉnh Cà Mau	30.000.000	-	-	-
- Công ty cổ phần phát triển đô thị dầu khí	8.800.000	-	-	-
Phải thu tạm ứng	10.000.180	-	-	-
- Nguyễn Văn Hòa	10.000.180	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	662.187.790	-	662.187.790	235.477.019
- Trường Cao đẳng Cộng đồng Cà Mau	219.466.500	-	219.466.500	219.466.500
- Nguyễn Văn Hông	129.080.361	-	129.080.361	-
- Nguyễn Hùng Minh	100.000.000	-	100.000.000	3.263.296
- Các đối tượng khác	213.640.929	-	213.640.929	12.747.223
<b>Cộng</b>	<b>928.530.906</b>	<b>-</b>	<b>662.187.790</b>	<b>235.477.019</b>

(\*) Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

Trong năm, Công ty đã lập dự phòng lâu năm với tỷ lệ 100%

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

Nội dung	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(426.710.771)	(1.211.623.846)
Trích lập dự phòng	(540.735.484)	-
Hoàn nhập dự phòng	38.915.349	784.913.075
<b>Số cuối năm</b>	<b>(928.530.906)</b>	<b>(426.710.771)</b>

#### 8. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	-	-	-	-
Thành phẩm	41.639.832.080	-	79.896.215.278	-
Hàng hóa gửi đi bán	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>41.639.832.080</b>	<b>-</b>	<b>79.896.215.278</b>	<b>-</b>

Trong đó:

- Công ty không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ
- Công ty không có hàng tồn kho được dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nợ

**Thành phẩm tồn kho**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đất ở phân lô	41.090.141.820	-	78.653.659.381	-
- Dự án An Xuyên, Tp. Cà Mau (Khu B)	29.757.695.386	-	38.809.690.115	-
- Khu phố thương mại phường 8, Tp. Cà Mau	8.527.801.579	-	34.632.052.458	-
- Dự án TTMM Ngọc Hiển	978.857.499	-	2.119.312.739	-
- Các dự án khác	1.825.787.356	-	3.092.604.069	-
Nhà ở	183.199.260	-	183.199.260	-
- Nhà liền kề đường Huỳnh Ngọc Diệp	103.956.099	-	103.956.099	-
- Nhà liền kề đường Ngô Gia Tự	79.243.161	-	79.243.161	-
Chợ Nông sản TTMM Ngọc Hiển	366.491.000	-	1.059.356.637	-
<b>Cộng</b>	<b>41.639.832.080</b>	<b>-</b>	<b>79.896.215.278</b>	<b>-</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>					
<b>1. Số đầu năm</b>	<b>8.703.189.741</b>	<b>2.487.115.869</b>	<b>592.000.000</b>	<b>36.500.000</b>	<b>11.818.805.610</b>
2. Tăng trong năm	-	-	1.229.424.700	-	1.229.424.700
<i>Tăng do mua sắm TSCĐ</i>	-	-	1.229.424.700	-	1.229.424.700
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>8.703.189.741</b>	<b>2.487.115.869</b>	<b>1.821.424.700</b>	<b>36.500.000</b>	<b>13.048.230.310</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.204.639.416	2.487.115.869	592.000.000	36.500.000	4.320.255.285
<b>II. Giá trị hao mòn</b>					
<b>1. Số đầu năm</b>	<b>5.802.620.418</b>	<b>2.487.115.869</b>	<b>592.000.000</b>	<b>36.500.000</b>	<b>8.918.236.287</b>
2. Tăng trong năm	225.382.932	-	172.391.832	-	397.774.764
<i>Khấu hao trong năm</i>	225.382.932	-	172.391.832	-	397.774.764
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>6.028.003.350</b>	<b>2.487.115.869</b>	<b>764.391.832</b>	<b>36.500.000</b>	<b>9.316.011.051</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>2.900.569.323</b>	-	-	-	<b>2.900.569.323</b>
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	<b>2.675.186.391</b>	-	<b>1.057.032.868</b>	-	<b>3.732.219.259</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

*Trong đó:*

- Công ty không có tài sản nào dùng để thế chấp các khoản vay.
- Công ty không có cam kết mua bán tài sản có giá trị lớn trong tương lai

**10. Chi phí dở sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí Xây dựng nhà kèm cơ sở hạ tầng	123.996.592.030	-	98.479.457.437	-
- DA Đầu tư KD Khu CN sạch, xã An Xuyên Tp. Cà Mau (khu D)	110.266.885.346	-	82.880.779.821	-
- Dự án Đầu tư KD Khu phố chợ phường 08	12.372.714.491	-	12.584.903.172	-
- Các dự án khác	1.356.992.193	-	3.013.774.444	-
Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	5.109.651.564	-	5.109.651.564	-
- Dự án Đầu tư KD CSHT khu tái định cư Sóng Cửa lớn – Ngọc Hiển	2.752.355.453	-	2.752.355.453	-
- Dự án Đầu tư KD cụm dân cư bờ tây Sóng Cái Tàu	2.357.296.111	-	2.357.296.111	-
Chi phí xây lắp các công trình vốn nhận thầu	1.483.300.857	-	1.474.300.857	-
Chi phí tư vấn, thiết kế nhóm công trình nhận thầu	-	-	66.430.910	-
<b>Cộng</b>	<b>130.589.544.451</b>	<b>-</b>	<b>105.129.840.768</b>	<b>-</b>

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Đánh giá lại	Giá gốc	Đánh giá lại
Đất ở phân lô	6.036.599.912	-	6.085.027.818	-
- Thửa đất số 592, phường 1, Tp. Cà Mau (Lê Anh Tuấn)	1.011.811.624	-	1.011.811.624	-
- Thửa đất số 9-K4, phường 6, Tp. Cà Mau (Lê Bá Tước)	616.588.000	-	616.588.000	-
- Thửa 307- K4- P6- CM (Lê Văn Quốc)	507.402.000	-	507.402.000	-
- Các thửa đất khác đang trong giai đoạn sang tên	3.900.798.288	-	3.949.226.194	-
Mua sắm tài sản cố định	-	-	1.045.454.545	-
- Mua sắm xe Toyota Fortuner	-	-	1.045.454.545	-
<b>Cộng</b>	<b>6.036.599.912</b>	<b>-</b>	<b>7.130.482.363</b>	<b>-</b>

Tình hình biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	1.045.454.545	183.970.155	(1.229.424.700)	-
Xây dựng cơ bản dở dang	6.085.027.818	34.269.000	(82.696.906)	6.036.599.912
<b>Cộng</b>	<b>7.130.482.363</b>	<b>218.239.155</b>	<b>(1.312.121.606)</b>	<b>6.036.599.912</b>

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang nào được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm với số tiền 0 VND.

## 12. Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí đền bù <sup>(*)</sup>	5.069.051.168	5.069.851.168
- Công cụ dụng cụ	36.806.049	52.530.506
- Chi phí sửa chữa lớn	4.930.000	214.761.027
<b>Cộng</b>	<b>5.110.787.217</b>	<b>5.337.142.701</b>

<sup>(\*)</sup> Là chi phí bồi thường cho các quyền sử dụng đất đã bán trước giai đoạn cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Phát triển Nhà Minh Hải) nhưng chưa có quyền sử dụng đất để giao cho khách hàng.

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.337.142.701	5.639.751.036
Tăng trong năm	34.881.819	344.563.098
Phân bổ trong năm	(261.237.303)	(647.171.433)
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.110.787.217</b>	<b>5.337.142.701</b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả nhà cung cấp khác</i>	<b>6.284.260.307</b>	<b>4.579.341.203</b>
- Công ty TNHH MTV Tân Tạo	2.337.453.878	1.467.398.101
- Giáp Văn Nhất	790.799.052	790.799.052
- Nguyễn Quốc Phong	1.368.842.172	802.829.235
- Lưu Văn Húa	752.610.683	155.790.132
- Nguyễn Văn Thập	790.039.893	428.872.738
- Nhà cung cấp khác	244.514.629	933.651.945
<b>Cộng</b>	<b>6.284.260.307</b>	<b>4.579.341.203</b>

Trong đó:

- Nợ quá hạn thanh toán với số tiền 748.212.021 VND.

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả nhà cung cấp khác</i>	<b>2.220.421.210</b>	<b>3.253.192.275</b>
- Về thi công xây lắp	2.071.786.538	2.071.786.538
+ Vốn Nhà Nước giao đất mặt bằng di dời tuyến Phan Ngọc Hiền	1.602.357.744	1.602.357.744
+ Công ty Huỳnh Long	283.695.000	283.695.000
+ Các khách hàng khác	185.733.794	185.733.794
- Các nhà cung cấp khác	148.634.672	1.181.405.737
<b>Cộng</b>	<b>2.220.421.210</b>	<b>3.253.192.275</b>



**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	-	5.202.920.194	(5.202.920.194)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	936.114.336	4.006.807.606	(4.052.974.091)	-	889.947.851
Thuế thu nhập cá nhân	-	69.576.874	358.355.539	(340.350.543)	-	87.581.870
Tiền thuê đất	-	-	178.416.000	(178.416.000)	-	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Phí, lệ phí tiền sử dụng đất	-	1.291.922.411	-	-	-	1.291.922.411
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.297.613.621</b>	<b>9.749.499.339</b>	<b>9.777.660.828</b>	<b>-</b>	<b>2.269.452.132</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

**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%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Công ty thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo số được quyết toán hàng quý.

**Thuế nhà đất**

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## 16. Phải trả người lao động

Quy chế tiền lương Công ty căn cứ theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 6 năm 2016 của Thủ tướng chính phủ quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với Công ty có Cổ phần, vốn góp chi phối của nhà nước và Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với Công ty có Cổ phần, vốn góp chi phối của nhà nước. Công ty xây dựng Quy chế trả lương cho người quản lý và người lao động để áp dụng.

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền lương phải trả	1.295.655.800	982.500.885
- Tiền thưởng phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.295.655.800</b>	<b>982.500.885</b>

## 17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>32.366.575.421</i>	<i>56.529.720.931</i>
- Dự án Khu dân cư phố chợ phường 8	30.911.752.694	28.546.932.363
- Các dự án khác	1.454.822.727	27.982.788.568
<b>Cộng</b>	<b>32.366.575.421</b>	<b>56.529.720.931</b>

Công ty không có Hợp đồng có khả năng không thực hiện được.

18. Chi phí phải trả

18a Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>185.084.157</b>	<b>172.061.805</b>
Lương nghỉ phép năm	57.574.341	44.551.989
Chi phí kiểm toán	50.000.000	50.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	77.509.816	77.509.816
<b>Cộng</b>	<b>185.084.157</b>	<b>172.061.805</b>

18b Chi phí phải trả dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>109.191.685.865</b>	<b>117.006.110.027</b>
Trích trước cơ cấu chi phí đầu tư các DA kinh doanh cơ sở hạ tầng	20.334.831.826	20.794.736.978
- DA cụm dân cư CN II, phường 7, Tp. Cà Mau	15.974.373.822	16.051.680.087
- DA cụm dân cư khu Bờ Hồ, phường 8, Tp. Cà Mau	1.929.687.232	1.929.687.232
- DA khu Dân cư TTTM Ngọc Hiến	1.424.176.763	1.526.000.000
- Các dự án khác	1.006.594.009	1.287.369.659
Trích trước cơ cấu chi phí đầu tư đầu tư xây dựng nhà có kèm cơ sở hạ tầng	88.856.854.039	96.211.373.049
- DA KDC An Xuyên - Tp Cà Mau (Khu B)	51.282.957.822	52.233.645.313
- Đất khu tái định cư phường 1, phường 9, Tp Cà Mau	16.806.867.319	18.528.929.601
- DA khu Dân cư Sông cũ An Xuyên (khu A) Tp Cà Mau	17.376.036.014	17.722.284.532
- Dự án khác	3.390.992.884	7.726.513.603
<b>Cộng</b>	<b>109.191.685.865</b>	<b>117.006.110.027</b>



**20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	831.584.312	1.123.566.039	(1.029.678.703)	925.471.648
Quỹ phúc lợi	349.506.303	374.522.013	(241.250.000)	482.778.316
Quỹ thưởng BDH	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.181.090.615</b>	<b>1.498.088.052</b>	<b>(1.270.928.703)</b>	<b>1.408.249.964</b>

**21. Vốn chủ sở hữu**

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư đầu năm trước	58.595.000.000	1.083.322.907	1.083.322.907	9.883.508.243	70.645.154.057
Tăng trong năm trước	-	642.259.185	642.259.185	12.845.183.705	14.129.702.075
Giảm trong năm trước	-	-	-	(11.778.960.542)	(11.778.960.542)
Số dư cuối năm trước/ Đầu năm nay	58.595.000.000	1.725.582.092	1.725.582.092	10.949.731.406	72.995.895.590
Tăng trong năm	-	749.044.026	749.044.026	14.980.880.517	16.478.968.569
Giảm trong năm	-	-	-	(12.085.043.714)	(12.085.043.714)
Số dư cuối năm	58.595.000.000	2.474.626.118	2.474.626.118	13.845.568.209	77.389.820.445

**21b Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu**

Chi tiết	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	97,28%	57.000.000.000	57.000.000.000
Các Cổ đông khác	2,72%	1.595.000.000	1.595.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>58.595.000.000</b>	<b>58.595.000.000</b>

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	57.000.000.000	97,28%	57.000.000.000	-
Cổ đông khác	1.595.000.000	2,72%	1.595.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>58.595.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>58.595.000.000</b>	<b>-</b>

21c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	58.595.000.000	58.595.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	58.595.000.000	58.595.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	8.789.250.000	8.789.250.000

21d Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.859.500	5.859.500
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.859.500	5.859.500
Cổ phiếu phổ thông	5.859.500	5.859.500
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	5.859.500	5.859.500
Cổ phiếu phổ thông	5.859.500	5.859.500
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

## 21e Cổ tức

Cổ tức được chia theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hàng năm. Cổ tức năm nay được chia theo Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT-ĐTPTN của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 05 năm 2019.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	8.789.250.000	8.789.250.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	8.789.250.000	8.789.250.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức đã công bố sau sau ngày kết thúc kỳ kế toán	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

## 21f Các quỹ của doanh nghiệp

### Quỹ đầu tư phát triển

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ khó đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh;
- Bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị hoặc đại diện chủ sở hữu;
- Bổ sung vốn điều lệ cho Công ty;
- Đầu tư mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và đổi mới công nghệ, trang thiết bị điều kiện làm việc của Công ty.

### Quỹ khen thưởng

- Thưởng cuối năm hoặc thưởng kỳ trên cơ sở năng suất lao động và thành tích công tác của mỗi cán bộ, công nhân viên trong Công ty;
- Thưởng đột xuất cho cá nhân, tập thể trong Công ty;
- Thưởng cho những cá nhân và đơn vị ngoài Công ty có đóng góp nhiều cho hoạt động kinh doanh, công tác quản lý của Công ty.

### Quỹ phúc lợi

- Đầu tư xây dựng hoặc sửa chữa các công trình phúc lợi của Công ty;
- Chi cho các hoạt động phúc lợi công cộng của tập thể công nhân viên Công ty, phúc lợi xã hội;
- Góp một phần vốn để đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi chung trong ngành, hoặc với các đơn vị khác theo hợp đồng.

### Quỹ khác

- Sử dụng vào việc khen thưởng hoặc các mục đích khác phục vụ công tác điều hành của Ban Giám đốc, Hội đồng quản trị.
- Tăng vốn điều lệ cho doanh nghiệp.

**21g Phân phối lợi nhuận**

Số dư đầu năm		<b>10.949.731.406</b>
Tăng từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm:		14.980.880.517
Phân phối trong năm:		(12.085.043.714)
Phân phối năm 2018	8.789.250.000	
- Chia cổ tức	8.789.250.000	
Tạm phân phối năm 2019	3.295.793.714	
- Quỹ khen thưởng	1.123.566.039	
- Quỹ phúc lợi	374.522.013	
- Quỹ đầu tư phát triển	749.044.026	
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	749.044.026	
- Trích khác	299.617.610	
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b>		<b>13.845.568.209</b>

Lợi nhuận phân phối trong năm, Công ty căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-HĐQT-ĐTPTN ngày 31 tháng 05 năm 2019.

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Gốc ngoại tệ	VND	Gốc ngoại tệ	VND
Nợ khó đòi đã xử lý		3.229.669.860		3.229.669.860
Tài sản nhận giữ hộ		3.649.049.699		3.649.049.699

**Tài sản nhận giữ hộ**

Đây là giá trị các tài sản cố định, bất động sản đầu tư, chi phí đầu tư các Dự án không cần dùng đã được loại ra khỏi giá trị Doanh nghiệp ở các thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2007 (xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty Phát triển nhà Minh Hải) và ngày 31 tháng 3 năm 2015 (xác định giá trị doanh nghiệp giải thể Công ty cổ phần Phát triển nhà Minh Hải). Căn cứ Biên bản số 18/BB-QĐTPT ngày 12 tháng 11 năm 2015 giữa Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau và Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau về việc bàn giao tài sản, nguồn vốn sau khi xác định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Phát triển nhà Minh Hải thì Quỹ Đầu tư phát triển giao Công ty tiếp tục theo dõi các tài sản nêu trên.

**Nợ khó đòi đã xử lý**

Đây là giá trị các khoản nợ phải thu khó đòi đã được xử lý loại ra khỏi giá trị doanh nghiệp ở các thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2007 (xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty Phát triển nhà Minh Hải) và ngày 31 tháng 3 năm 2015 (xác định giá trị doanh nghiệp giải thể Công ty cổ phần Phát triển nhà Minh Hải). Căn cứ Biên bản số 18/BB-QĐTPT ngày 12 tháng 11 năm 2015 giữa Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau và Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau về việc bàn giao tài sản, nguồn vốn sau khi xác định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Phát triển nhà Minh Hải thì Quỹ Đầu tư phát triển giao Công ty tiếp tục theo dõi ngoài bảng theo đúng quy định.



## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VND)

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây lắp	7.105.968.640	4.321.866.702
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	84.419.810.475	69.565.653.034
Doanh thu dịch vụ khác	355.040.077	88.999.987
<b>Cộng</b>	<b>91.880.819.192</b>	<b>73.976.519.723</b>

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

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Hội đồng quản trị	814.880.500	-
<i>Lê Quốc Mỹ + Lý Thị Kim Cương</i>	814.880.500	-
Các đối tượng khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>814.880.500</b>	<b>-</b>

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại – thành phẩm	580.056.090	383.124.927
<b>Cộng</b>	<b>580.056.090</b>	<b>383.124.927</b>

### 3. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	4.642.595.026	4.198.355.878
Giá vốn kinh doanh Bất Động Sản	60.543.168.561	53.192.990.967
<b>Cộng</b>	<b>65.185.763.587</b>	<b>57.391.346.845</b>

175-C  
 TY  
 HỮU H  
 Ậ TU V  
 VIỆT  
 5 CH

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	2.855.433.343	1.999.081.280
Lãi bán hàng trả chậm trả góp	818.663.955	2.460.286.207
Lãi cho vay	86.947.554	88.056.245
<b>Cộng</b>	<b>3.761.044.852</b>	<b>4.547.423.732</b>

**5. Chi phí bán hàng**

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua ngoài	223.318.867	279.895.600
Chi phí khác bằng tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>223.318.867</b>	<b>279.895.600</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	8.050.258.031	7.052.224.159
Chi phí vật liệu quản lý	55.586.492	64.272.676
Chi phí đồ dùng văn phòng	50.606.276	86.093.800
Chi phí khấu hao TSCĐ	397.774.764	317.207.682
Thuế, phí, lệ phí	225.735.649	297.659.652
Chi phí dự phòng	501.820.135	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	726.430.182	890.568.699
Chi phí khác bằng tiền	1.252.239.554	973.415.725
<b>Cộng</b>	<b>11.260.451.083</b>	<b>9.681.442.393</b>

**7. Thu nhập khác**

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ bồi thường	1.427.170.491	3.150.664.650
Thu nhập khác	145.401.963	3.311.404.875
<b>Cộng</b>	<b>1.572.572.454</b>	<b>6.462.069.525</b>

## 8. Chi phí khác

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	644.935.623	-
Chi hỗ trợ	226.500.000	141.440.000
Chi phí dịch vụ thi hành án	12.917.296	63.926.496
Chi phí bồi thường di dời	25.593.000	10.000.000
Chi phí khác	47.020.300	457.746.745
<b>Cộng</b>	<b>956.966.219</b>	<b>673.113.241</b>

## 9. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>18.987.688.123</b>	<b>16.565.149.073</b>
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	1.046.349.908	670.963.781
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>1.046.349.908</i>	<i>1.972.665.815</i>
<i>Chi phí truy thu theo BB thuế</i>	-	<i>147.046.218</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.448.748.252)
<i>Xử lý công nợ phải thu</i>	-	<i>(1.448.748.252)</i>
Thu nhập chịu thuế	20.034.038.031	17.236.112.854
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	20.034.038.031	17.236.112.854
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất hiện hành	4.006.807.606	3.447.222.570
Thuế TNDN truy thu	-	272.742.798
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>4.006.807.606</b>	<b>3.719.965.368</b>

**10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

**10a Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.980.880.517	12.845.183.705
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:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(1.795.520.790)	(1.417.946.936)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.183.174.855	11.427.236.769
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	5.859.500	5.859.500
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.250</b>	<b>1.950</b>

(\*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban Điều hành cần trích từ lợi nhuận sau thuế của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 02/NQ-HĐQT-ĐTPTN ngày 31 tháng 05 năm 2019. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế theo Nghị Quyết của Đại hội cổ đông năm 2019.

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	5.859.500	5.859.500
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>5.859.500</b>	<b>5.859.500</b>

**11b Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.183.174.855	11.427.236.769
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 để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	13.183.174.855	11.427.236.769
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.859.500	5.859.500
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.250</b>	<b>1.950</b>

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	5.859.500	5.859.500
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm:		
-	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>5.859.500</b>	<b>5.859.500</b>

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	51.411.140.671	40.282.185.153
Chi phí nhân công	14.820.771.242	7.052.224.159
Chi phí khấu hao TSCĐ	397.774.764	319.388.934
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.619.944.102	5.762.027.366
Chi phí khác bằng tiền	2.212.261.880	9.751.913.311
<b>Cộng</b>	<b>70.461.892.659</b>	<b>63.167.738.923</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)**

**1. Các giao dịch không bằng tiền**

Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền

**2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng**

Công ty không phát sinh các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

**3. Thu tiền từ đi vay**

Công ty không có tiền thu từ đi vay.

**4. Tiền trả nợ gốc vay**

Công ty không có tiền trả nợ gốc vay.

## VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (ĐVT: VND)

### 1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### 2. Nợ tiềm tàng

Công ty đã bị Ông Huỳnh Văn Bình kiện về việc thanh toán hợp đồng san lấp mặt bằng của các công trình phát sinh từ năm 1996. Vụ việc đã được giám đốc thẩm và xét xử lại. Hiện tại đã xét xử ở cấp phúc thẩm và Công ty đã thắng kiện, theo dự đoán thì ông Bình chưa chấp nhận về kết quả xét xử này (trong trường hợp nếu Công ty bị thua kiện thì sẽ phải thanh toán số tiền ước tính khoảng 1,67 tỷ đồng).

Ngoài ra, Công ty do kế thừa trách nhiệm và quyền lợi từ Công ty Cổ phần phát triển Nhà Minh Hải (doanh nghiệp đã giải thể) nên có những khoản chi phí phát sinh không lường trước như chi bồi thường do không giao được đất, chi phí đầu tư hạ tầng...

### 3. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có tài sản cho thuê hoạt động.

### 4. Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay được vốn hóa.

### 5. 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.

#### 5a. *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, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành.

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 nào khác ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b.

*Cam kết bảo lãnh*

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,... để bảo đảm cho khoản vay các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty.

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 trong các thuyết minh ở Mục V.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (\*)*

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.192.320.000	968.102.040
Thù lao	476.928.000	378.134.160
Cổ tức	115.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.784.748.000</b>	<b>1.346.236.200</b>

(\*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành.

#### 5b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm:

- Các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ,
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	Tổ chức tài chính nắm giữ 97,28% cổ phần

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

*Cam kết bảo lãnh*

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,... để bảo đảm cho khoản vay các bên liên quan khác và các bên liên quan khác cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## 6. Báo cáo theo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

### 6a Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chi tiết	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ	Cộng
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.525.912.550	84.419.810.475	355.040.077	91.300.763.102
Giá vốn hàng bán	4.642.595.026	60.543.168.561	-	65.185.763.587
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.883.317.524</b>	<b>23.876.641.914</b>	<b>355.040.077</b>	<b>26.114.999.515</b>
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.938.741.775	69.565.653.034	88.999.987	73.593.394.796
Giá vốn hàng bán	4.198.355.878	53.192.990.967	-	57.391.346.845
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>(259.614.103)</b>	<b>16.372.662.067</b>	<b>88.999.987</b>	<b>16.202.047.951</b>

### 6b Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

## 7. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.



## 8. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Cà Mau, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Người lập biểu

TÔ DIỄM KIỀU

Kế toán trưởng

NGUYỄN QUỐC CƯỜNG

Giám đốc



HUỲNH THẾ GIỚI

