

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

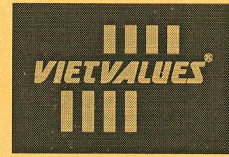
Công ty Thành viên của Reanda International

Địa chỉ đăng ký: 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, HCM.

Trụ sở văn phòng tại Tp.HCM: 156 – 158 Phó Quang, phường 9, Phú Nhuận.

Tel: +84 (8) 3 999 00 91~97 | Fax: + 84 (8) 3999 00 90

Email: info@vietvalues.com | Website: www.vietvalues.com



Mang tri thức phục vụ khách hàng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU



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

Công ty Thành viên của Reanda International

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 08
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	09 - 10
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	11
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	12
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	13 - 47



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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 2 0 0 1 1 9 4 8 0 2, 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)

Fax : + 84-(290)

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 cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
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 cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>	<i>Ngày miễn nhiệm</i>
Ông Huỳnh Thanh Tân	Trưởng ban	07/08/2017	
Bà Trần Mỹ Linh	Trưởng ban		07/08/2017
Bà Tô Diễm Kiều	Thành viên	07/08/2017	

4.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty 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 Tô Văn Phết	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Cường	Kế toán trưởng

5. Người 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 2017 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 09 đến trang 47.

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 2017 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 2017 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 qui 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 2017, 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. *2018*

Cà Mau, ngày 30 tháng 03 năm 2018.



T.M. Hội đồng quản trị

TÔ QUANG PHÚC
Chủ tịch Hội đồng quản trị



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 30 tháng 03 năm 2018, từ trang 09 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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

- Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho, bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền lần lượt là 146.242.599.230 đồng và 13.687.493.334 đồng. Chúng tôi căn cứ vào số liệu Công ty cung cấp. 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 của vấn đề trên đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, bảng cân đối kế toán cũng như Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

- Theo mục V.10 – Chi phí trả trước dài hạn, chi phí bồi thường cho các lô đất đã bán trước giai đoạn cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Phát triển Nhà Minh Hải) với số tiền 5.133.565.168 đồng nhưng không có đất để giao cho khách hàng. Việc xử lý các chi phí này sẽ tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền khi quyết toán tại Công ty;

- Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền ước tính 2.496.607.245 đồng. Theo trình bày của Công ty, đa phần các khoản nợ trên là các khoản nợ phải thu về nhà, đất do Công ty chuyển nhượng trước đây nhưng khách hàng chưa thanh toán dứt điểm và đã quá hạn, hiện nay các trường hợp này Công ty đã kiện ra tòa để thu hồi lại tài sản để kinh doanh, do vậy Công ty không xem xét việc trích lập dự phòng đối với các khoản nợ phải thu này. Tuy nhiên, việc chưa lập dự phòng nêu trên là chưa phù hợp với quy định Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính;
- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục số 9 - Bất động sản đầu tư, Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc trên đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu sang công ty. Theo trình bày của Công ty, các bất động sản trên đã được đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp ghi nhận là bất động sản và được UBND tỉnh phê duyệt. Tuy nhiên, Công ty trình bày bất động sản đầu tư là chưa phù hợp quy định Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính. Các khoản này cần trình bày ở khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang;
- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục số 12 – 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 đồng và Trung tâm Giáo dục thường xuyên Cà Mau với số tiền 358.638.087 đồng, đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán công ty vẫn chưa xử lý;
- Như thuyết minh báo cáo tài chính mục số 16- phải trả khác, Khoản phải trả cổ phần hóa với số tiền 6.166.342.176 đồng 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 3.805.048.344 đồng, đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán công ty vẫn chưa xử lý;
- Trong năm, Công ty có trích trước chi phí đầu tư hạ tầng khu B, An Xuyên với giá trị 16.137.442.669 đồng và khoản mục chi phí phải trả dài hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền 99.805.302.839 đồng. 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 của vấn đề trên đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, bảng cân đối kế toán cũng như Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Công ty có phát sinh chi phí phạt chậm nộp tiền quyền sử dụng đất của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh đất có hạ tầng kỹ thuật Khu tiểu thủ công nghiệp An Xuyên (khu B) với số tiền 8.629.507.412 đồng. Trong đó, số tiền 2.442.423.058 đồng là tiền phạt tương ứng với diện tích Công ty đã chuyển nhượng trước đây chưa được hạch toán vào chi phí để xác định kết quả kinh doanh trong năm;
- Trong Quý I năm 2017, Công ty có phát sinh khoản hàng bán bị trả lại với số tiền: 3.659.687.246 đồng, theo quy định tại điều 81, Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 thì cần được điều chỉnh hồi tố khoản mục doanh thu bán hàng của báo cáo kết quả kinh doanh năm trước. Giá vốn tương ứng của Công trình này với số tiền 1.631.774.823 đồng;
- Công ty hạch toán doanh thu tiền lãi bán nhà ở, đất ở trả góp theo số tiền thực thu. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra tính đúng đắn của khoản mục này bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không có cơ sở xác định ảnh hưởng của vấn đề trên đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, bảng cân đối kế toán cũng như Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Như thuyết minh báo cáo tài chính mục số V.15 - doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn với số tiền 20.858.307.844 đồng, trong đó doanh thu chưa ghi nhận để xác định kết quả kinh doanh với số tiền 19.842.269.207 đồng.

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”, xét trên các khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Nhà Cà Mau tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Nhà Cà Mau cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán có dạng ngoại trừ về Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 10 tháng 02 năm 2017 Các ngoại trừ liên quan đến:

- Giá trị bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 22.993.744.800 đồng, trong đó giá trị bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu sang Công ty theo quy định là 6.736.376.206. Đồng thời, Công ty cũng chưa thực hiện tiến hành trích khấu hao đối với các quyền sử dụng đất có thời hạn nêu trên. Vấn đề này vẫn còn ảnh hưởng đến báo cáo tài chính năm 2017.
- Bất động sản đầu tư là nhà cửa, vật kiến trúc có nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 lần lượt là 286.984.800 đồng và 256.810.814 đồng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu sang Công ty theo quy định. Vấn đề này vẫn còn ảnh hưởng đến báo cáo tài chính năm 2017.
- Số dư chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 5.845.601.814 đồng, trong đó chi phí bồi thường do không giao được đất là 5.073.051.168 đồng. Đây là chi phí bồi thường cho các lô đất đã bán trước giai đoạn cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Phát triển nhà Minh Hải) nhưng không có đất để giao cho khách hàng. Việc xử lý các chi phí này sẽ tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền khi quyết toán tại Công ty. Vấn đề này vẫn còn ảnh hưởng đến báo cáo tài chính năm 2017.
- Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 6.429.152.479 đồng, đây là doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bán, đã lập hóa đơn và đã bàn giao cho khách hàng. Các khoản thu này đã hội đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu bán hàng nhưng chưa được Công ty kết chuyển vào kết quả kinh doanh năm 2016 và giá vốn theo ước tính của chúng tôi là 5.143.321.983 đồng. Điều này làm cho lợi nhuận trước thuế giảm đi một khoản tương ứng.
- Công ty hạch toán doanh thu tiền lãi bán nhà ở, đất ở trả góp theo số tiền thực thu. Theo quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, doanh thu tiền lãi trả góp được hạch toán theo số tiền dự thu đến cuối kỳ kế toán. Do những hạn chế từ phía Công ty nên chúng tôi không thể thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết để xác định số tiền lãi bán nhà ở, đất ở trả góp dự thu đến ngày 31/12/2016 nên chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về khoản doanh thu tiền lãi bán nhà ở và đất ở trả góp nêu trên. Vấn đề này vẫn còn ảnh hưởng đến báo cáo tài chính năm 2017.

Các ý kiến ngoại trừ nêu trên vẫn còn ảnh hưởng đến báo cáo tài chính năm nay.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2018.

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



Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN số: 1523-2018-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Ngô Quang Đông Dương - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN số: 3892-2017-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

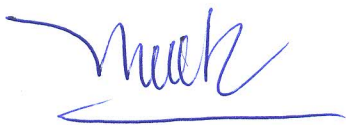
ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		205.198.130.783	190.524.328.258
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	40.012.583.026	43.903.596.586
111	1. Tiền		5.444.069.163	2.479.040.670
112	2. Các khoản tương đương tiền		34.568.513.863	41.424.555.916
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		18.942.948.527	17.960.924.286
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	13.908.811.452	13.306.150.103
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	589.511.704	1.244.408.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.4	3.731.788.638	1.731.164.494
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	1.924.460.579	2.898.584.135
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(1.211.623.846)	(1.219.382.446)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	146.242.599.230	105.939.299.626
141	1. Hàng tồn kho		146.242.599.230	105.939.299.626
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		-	22.720.507.760
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.13	-	22.720.507.760
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		22.545.021.375	32.693.395.602
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		3.217.777.005	3.597.238.174
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	3.217.777.005	3.597.238.174
222	- Nguyên giá		11.818.805.610	11.818.805.610
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.601.028.605)	(8.221.567.436)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.9	13.687.493.334	23.250.555.614
231	- Nguyên giá		13.722.029.824	23.280.729.600
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.536.490)	(30.173.986)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.639.751.036	5.845.601.814
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.10	5.639.751.036	5.845.601.814
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		227.743.152.158	223.217.723.860

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		157.097.998.101	156.680.388.392
310	I. Nợ ngắn hạn		52.227.774.026	61.154.931.693
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.11	2.790.937.795	3.327.497.751
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.12	2.376.428.663	12.708.091.976
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.13	2.998.239.219	1.120.265.716
314	4. Phải trả người lao động	V.14	1.020.981.677	1.340.173.115
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.15	20.858.307.844	6.429.152.479
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	21.474.202.669	22.530.491.585
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17	-	13.000.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.18	708.676.159	699.259.071
330	II. Nợ dài hạn		104.870.224.075	95.525.456.699
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	V.19	99.802.854.479	93.448.556.699
337	3. Phải trả dài hạn khác	V.16b	5.067.369.596	2.076.900.000
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		70.645.154.057	66.537.335.468
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.20	70.645.154.057	66.537.335.468
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
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.166.645.814	1.244.899.224
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.883.508.243	6.697.436.244
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.509.535.573	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		7.373.972.670	6.697.436.244
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		227.743.152.158	223.217.723.860

Cà Mau, ngày 30 tháng 03 năm 2018.

Người lập biểu



TÔ DIỄM KIỀU

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUỐC CƯỜNG



Giám đốc

HUỲNH THẾ GIỚI

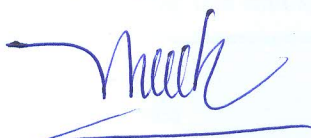
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

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	72.264.578.028	76.472.938.336
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	3.985.581.337	1.182.208.810
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		68.278.996.691	75.290.729.526
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.3	48.648.833.260	59.406.162.396
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.630.163.431	15.884.567.130
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	3.487.364.763	5.606.073.459
22	7. Chi phí tài chính	VI.5	273.254.765	160.791.663
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		88.833.333	-
25	8. Chi phí bán hàng	VI.6	92.199.600	168.656.730
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	8.909.016.639	10.242.657.990
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.843.057.190	10.918.534.206
31	11. Thu nhập khác	VI.8	185.790.321	164.420.430
32	12. Chi phí khác	VI.9	2.164.178.743	546.885.247
40	13. Lợi nhuận khác		(1.978.388.422)	(382.464.817)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.864.668.768	10.536.069.389
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	2.647.202.916	2.164.274.084
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		9.217.465.852	8.371.795.305
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.11	1.416	1.205
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.11	1.416	1.205

Người lập biểu



TÔ DIỄM KIỀU

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUỐC CƯỜNG



Giám đốc

HUỲNH THẾ GIỚI

Cà Mau, ngày 30 tháng 03 năm 2018.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		11.864.668.768	10.536.069.389
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(1.709.477.116)	(4.871.312.703)
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	V.8	383.823.673	798.790.164
03	- Các khoản dự phòng	V.6	(7.758.600)	123.559.046
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		(2.174.375.522)	(5.793.661.913)
06	- Chi phí lãi vay		88.833.333	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		10.155.191.652	5.664.756.686
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		21.746.242.119	(17.349.387.280)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	V.7	(40.303.299.604)	12.656.812.258
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		16.255.523.881	(6.604.123.832)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	V.10	205.850.778	(1.003.626.187)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(88.833.333)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.13	(2.562.746.354)	(2.753.766.011)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(2.222.718.853)	(1.721.771.994)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.185.210.286	(11.111.106.360)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(3.300.000)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		10.207.250.300	3.763.940.400
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	V.4	(8.456.693.804)	(10.684.760.215)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.4	6.456.069.660	9.309.617.534
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.529.124.998	5.606.073.459
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		9.732.451.154	7.994.871.178
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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		-	694.141.846
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.17	-	13.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.17	(13.000.000.000)	-
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.808.675.000)	(3.010.484.765)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(16.808.675.000)	10.683.657.081
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		(3.891.013.560)	7.567.421.899
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		43.903.596.586	36.336.174.687
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	40.012.583.026	43.903.596.586

Người lập biểu



TÔ DIỄM KIỀU

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUỐC CƯỜNG



Cà Mau, ngày 30 tháng 03 năm 2018.

Giám đốc

PHÁT TRIỂN NHÀ
CÀ MAU

HUYNH THẾ GIỚI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần 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 (sàn 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 2017, Công ty có 38 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 35 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 2017.

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;



312
CỘNG
HỘI
TOÁN
HỮU
TP.

- + 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:

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 - 8 năm
Phương tiện vận tải	06 - 8 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 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.

2. C
S. H
U
C
A

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 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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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.

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 chi 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.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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 năm trước được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành (thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính 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
Bảng cân đối kế toán				
418	Quỹ đầu tư phát triển	622.449.612	1.244.899.224	622.449.612
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	622.449.612	-	(622.449.612)
Kết quả hoạt động kinh doanh				
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.270	1.205	(65)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.270	1.205	(65)
Cộng		1.244.899.224	1.244.899.224	-

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	91.875.707	42.432.444
1.2	Tiền gửi ngân hàng	5.352.193.456	2.436.608.226
1.3	Các khoản tương đương tiền	34.568.513.863	41.424.555.916
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	34.568.513.863	41.424.555.916
Cộng		40.012.583.026	43.903.596.586

Công ty không có tài khoản ngân hàng bị phong tỏa hoặc thế chấp bảo đảm vay và nợ.

1.2 Tiền gửi ngân hàng

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – CN Cà Mau	4.129.068.068	733.537.563
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – CN Cà Mau	1.000.368.578	732.920.690
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Cà Mau	47.142.557	349.362.316
- Các Ngân hàng TMCP khác	175.614.253	620.787.657
Cộng	5.352.193.456	2.436.608.226

1.3 Các khoản tương đương tiền

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Cà Mau	10.715.856.091	18.775.881.229
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – CN Cà Mau	9.068.486.524	16.224.888.889
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Cà Mau	3.874.751.507	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Đất Mũi	3.774.276.437	1.241.400.655
- Các Ngân hàng TMCP khác	7.135.143.304	5.182.385.143
Cộng	34.568.513.863	41.424.555.916

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	13.908.811.452	-	13.306.150.103	-
Về chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà	11.576.734.443	-	8.261.511.010	-
- Diệp Văn Tuấn	1.273.087.566	-	-	-
- Nguyễn Minh Ứng	1.036.800.000	-	-	-
- Đinh Duy Phương	999.909.122	-	-	-
- Các khách hàng khác	8.266.937.755	-	8.261.511.010	-
Về chuyển nhượng QSDĐ	1.223.270.564	-	1.720.846.578	-
- Tạ Khánh Hùng	131.859.000	-	131.859.000	-
- Phạm Quốc Việt	173.000.000	-	173.000.000	-
- Các khách hàng khác	918.411.564	-	1.415.987.578	-
Về thi công, xây lắp	1.069.521.445	-	1.824.029.331	-
- Công ty TNHH Nam Khánh	768.812.000	-	-	-
- BQLDA Tp Cà Mau	181.096.810	-	187.715.810	-
- Các khách hàng khác	119.612.635	-	1.636.313.521	-
Các khách hàng khác	39.285.000	-	1.499.763.184	-
Cộng	13.908.811.452	-	13.306.150.103	-

Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng dùng để thế chấp, bảo đảm vay và nợ.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	589.511.704	-	1.244.408.000	-
Phải trả đơn vị nhận thầu (thầu phụ)	552.011.704	-	1.138.288.000	-
- Công ty CP Kiến trúc Việt	255.000.000	-	965.000.000	-
- Công ty TNHH Xây lắp Điện và TM Trương Mỹ Kim	125.223.704	-	-	-
- Các nhà thầu phụ khác	171.788.000	-	173.288.000	-
Các nhà cung cấp khác	37.500.000	-	106.120.000	-
Cộng	589.511.704	-	1.244.408.000	-

4. 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 4 tháng, lãi suất 0,75%/tháng.

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.731.788.638	-	1.731.164.494	-
Phải trả đơn vị nhận thầu (thầu phụ)	3.727.071.655	-	1.726.447.511	-
- Lưu Văn Hứa	2.945.606.545	-	553.819.565	-
+ Hoàn thiện mặt đường BTNN đường nội bộ số 3 khu A, phường Tân Xuyên	2.456.740.645	-	-	-
+ Hoàn thiện mặt đường đá 0x4 đường nội bộ số 9, khu B, phường Tân Xuyên	488.865.900	-	-	-
+ Thi công khác	-	-	553.819.565	-
- Nguyễn Văn Thập	701.678.907	-	-	-
+ Xây dựng mới đường nội bộ số 11, khu B, phường Tân Xuyên	701.678.907	-	-	-
- Các đội thi công khác	79.786.203	-	1.172.627.946	-
Các nhà cung cấp khác	4.716.983	-	4.716.983	-
Cộng	3.731.788.638	-	1.731.164.494	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

5. Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.924.460.579	1.211.623.846	2.898.584.135	1.219.382.446
Ký cược, ký quỹ	103.464.500	-	346.477.501	-
Phải thu khác	1.569.664.117	1.211.623.846	1.805.207.996	1.219.382.446
- Trường Cao đẳng Cộng đồng Cà Mau	219.466.500	-	219.466.500	-
- Nguyễn Văn Hoàng	129.080.361	129.080.361	129.080.361	129.080.361
- Nguyễn Hùng Minh	96.736.704	96.736.704	96.736.704	96.736.704
- Lê Tân Thuận (*)	741.000.000	741.000.000	741.000.000	741.000.000
- Các đối tượng khác	383.380.552	244.806.781	618.924.431	252.565.381
Tạm ứng	251.331.962	-	746.898.638	-
- Trương Thiện Thành	49.300.000	-	84.084.000	-
- Lưu Văn Hứa	30.000.000	-	20.000.000	-
- Nhân viên khác	172.031.962	-	642.814.638	-
Cộng	1.924.460.579	1.211.623.846	2.898.584.135	1.219.382.446

Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn khác dùng để thế chấp, bảo đảm vay và nợ.

(*) Theo công văn số 765/CCTHADS ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Chi cục thi hành án, Công ty được nhận số tiền 741.000.000 đồng từ thanh lý tài sản của ông Lê Tân Thuận, nhưng đến nay Công ty chưa nhận được tiền.

6. 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 (*)
Các bên liên quan	-	-	-	-
Các tổ chức và cá nhân khác	1.797.449.396	585.825.550	1.805.207.996	585.825.550
Quá hạn trên 03 năm	1.797.449.396	585.825.550	1.805.207.996	585.825.550
Phải thu ngắn hạn khác	1.797.449.396	585.825.550	1.805.207.996	585.825.550
- Lê Tân Thuận	741.000.000	-	741.000.000	-
- Nguyễn Văn Hoàng	129.080.361	-	129.080.361	-
- Nguyễn Hùng Minh	96.736.704	-	96.736.704	-
- Các đối tượng khác	830.632.331	585.825.550	838.390.931	585.825.550
Cộng	1.797.449.396	585.825.550	1.805.207.996	585.825.550

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

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, cho vay ... khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(1.219.382.446)	(1.095.823.400)
Trích lập dự phòng	-	(123.559.046)
Hoàn nhập dự phòng	7.758.600	-
Số cuối năm	(1.211.623.846)	(1.219.382.446)

7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	66.823.454.917	-	79.462.562.126	-
Thành phẩm	79.419.144.313	-	26.476.737.500	-
Hàng hóa	-	-	-	-
Cộng	146.242.599.230	-	105.939.299.626	-

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

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	61.647.372.443	-	74.075.983.653	-
- Khu Dân cư khu D, An Xuyên Tp. Cà Mau	60.833.640.771	-	54.960.860.998	-
- Khu Dân cư Hồ Chợ phường 5, Tp. Cà Mau	453.716.425	-	453.716.425	-
- Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	5.109.651.564	-	5.109.651.564	-
- Dự án cụm dân cư bờ tây Sông Cửa lớn	2.357.296.111	-	2.357.296.111	-
- Khu Tái định cư Sông Cửa lớn	2.752.355.453	-	2.752.355.453	-
Chi phí tư vấn, thiết kế nhóm công trình nhận thầu	66.430.910	-	276.926.909	-
Cộng	66.823.454.917	-	79.462.562.126	-

Thành phẩm

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đất ở phân lô	78.176.588.416	-	22.888.930.103	-
- Dự án khu B, Sông Cũ, An Xuyên Cà Mau	37.649.370.432	-	-	-
- Khu phố thương mại phường 8, Tp. Cà Mau	34.632.052.458	-	9.252.410.736	-
- Các dự án khác	5.895.165.526	-	13.636.519.367	-
Nhà ở	183.199.260	-	2.528.450.760	-
- Nhà liền kề đường Huỳnh Ngọc Diệp	103.956.099	-	103.956.099	-
- Nhà liền kề đường Ngô Gia Tự	79.243.161	-	2.424.494.661	-
Chợ Nông sản TTMM Ngọc Hiền	1.059.356.637	-	1.059.356.637	-
Cộng	79.419.144.313	-	26.476.737.500	-

8. 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
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	8.703.189.741	2.487.115.869	592.000.000	36.500.000	11.818.805.610
2. Tăng trong năm	-	-	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	8.703.189.741	2.487.115.869	592.000.000	36.500.000	11.818.805.610
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	771.395.016	2.487.115.869	40.000.000	-	3.298.510.885
II. Giá trị hao mòn					
1. Số đầu năm	5.274.110.309	2.460.026.883	471.917.742	15.512.502	8.221.567.436
2. Tăng trong năm	271.205.515	27.088.986	69.000.000	12.166.668	379.461.169
<i>Khấu hao trong năm</i>	271.205.515	27.088.986	69.000.000	12.166.668	379.461.169
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	5.545.315.824	2.487.115.869	540.917.742	27.679.170	8.601.028.605
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	3.429.079.432	27.088.986	120.082.258	20.987.498	3.597.238.174
2. Tại ngày cuối năm	3.157.873.917	-	51.082.258	8.820.830	3.217.777.005
<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.

9. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	22.993.744.800	286.984.800	23.280.729.600
2. Tăng trong năm	3.300.000	-	3.300.000
3. Giảm trong năm	(9.561.999.776)	-	(9.561.999.776)
<i>Chuyển nhượng trong năm</i>	<i>(9.344.814.976)</i>	<i>(217.184.800)</i>	<i>(9.561.999.776)</i>
4. Số cuối năm	13.652.229.824	69.800.000	13.722.029.824
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	-	30.173.986	30.173.986
2. Tăng trong năm	-	4.362.504	4.362.504
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	<i>4.362.504</i>	<i>4.362.504</i>
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	-	34.536.490	34.536.490
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	23.210.929.600	39.626.014	23.250.555.614
2. Tại ngày cuối năm	13.652.229.824	35.263.510	13.687.493.334

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
- Thừa đất số 199-QL1A-LVL- Cà Mau (Nguyễn Tấn Tư)	7.558.137.264	-	7.558.137.264
- Thừa đất số 592, phường 1, Tp. Cà Mau (Lê Anh Tuấn)	1.011.811.624	-	1.011.811.624
- Thừa đất số 9-K4, phường 6, Tp. Cà Mau (Lê Bá Tước)	611.100.000	-	611.100.000
- Bất động sản khác	4.540.980.936	34.536.490	4.506.444.446
Cộng	13.722.029.824	34.536.490	13.687.493.334

10. Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí đền bù của những năm trước	5.133.565.168	5.073.051.168
- Chi phí sửa chữa lớn	451.985.950	720.934.442
- Công cụ dụng cụ	54.199.918	51.616.204
Cộng	5.639.751.036	5.845.601.814

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.845.601.814	4.451.160.396
Tăng trong năm	276.800.818	1.851.971.192
Phân bổ trong năm	(482.651.596)	(457.529.774)
Số cuối năm	5.639.751.036	5.845.601.814

11. 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>	<i>2.790.937.795</i>	<i>3.327.497.751</i>
- Giáp Văn Nhất	736.164.123	-
- Nguyễn Văn Thập	511.647.625	-
- Nguyễn Quốc Phong	232.000.000	-
- Nhà cung cấp khác	1.311.126.047	3.327.497.751
Cộng	2.790.937.795	3.327.497.751

Công ty không có nợ quá hạn thanh toán

12. 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>	2.376.428.663	12.708.091.976
- Phải trả về thi công xây lắp	2.217.541.620	11.613.355.386
+ Vốn Nhà Nước giao đất mặt bằng di dời tuyến Phan Ngọc Hiến (*)	1.602.357.744	1.602.357.744
+ Trung tâm Giáo dục thường xuyên Cà Mau (*)	358.638.087	358.638.087
+ Các khách hàng khác	256.545.789	9.652.359.555
- Phải trả về tư vấn, khảo sát, thiết kế, quy hoạch	158.887.043	1.094.736.590
Cộng	2.376.428.663	12.708.091.976

(*) Đây là cCông nợ lâu năm.

13. 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	-	149.428.277	4.394.520.789	(4.354.410.694)	-	189.538.372
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	960.324.193	2.647.202.916	(2.562.746.354)	-	1.044.780.755
Thuế thu nhập cá nhân	-	10.513.246	230.895.040	(225.060.533)	-	16.347.753
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	22.720.507.760	-	37.541.997.030	(13.073.916.931)	-	1.747.572.339
Cộng	22.720.507.760	1.120.265.716	44.996.031.775	20.397.550.512	-	2.998.239.219

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 phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Thuế nhà đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Phải trả người lao động

Quyế 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	1.020.981.677	1.340.173.115
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	1.020.981.677	1.340.173.115

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan	-	-
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	21.340.626.026	6.429.152.479
- Dự án An Xuyên	13.601.862.822	-
- Dự án khu Tây nam Ngô Quyền Giai đoạn II	4.256.445.022	4.188.696.570
- Dự án khác	3.000.000.000	2.240.455.909
Cộng	20.858.307.844	6.429.152.479

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