



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT
Sao Viet Auditing Company Limited

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ KIỂM TOÁN,**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

SVC SVC SVC SVC SVC SVC S
SVC SVC SVC SVC SVC SVC

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
- BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 3
- BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4 – 6
- BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 – 8
- KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
- BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
- THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 – 28



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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty hân hạnh đệ trình bản báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty đương nhiệm trong năm 2016 và đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
- Ông Tô Quang Phúc	Chủ tịch HĐQT
- Ông Huỳnh Thế Giới	Thành viên
- Ông Lê Quốc Mỹ	Thành viên
- Bà Tô Hồng Ngọc	Thành viên

Ông Huỳnh Thế Giới và Ông Lê Quốc Mỹ được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị và Ông Trần Đồng Tư miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2016 ngày 15/04/2016.

2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát Công ty đương nhiệm trong năm 2016 và đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
- Bà Trần Mỹ Linh	Trưởng Ban kiểm soát

Bà Tô Diễm Kiều và Ông Lâm Trí Mận miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2016 ngày 15/04/2016.

3. Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty đương nhiệm trong năm 2016 và đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
- Ông Huỳnh Thế Giới	Giám đốc
- Ông Trần Đồng Tư	Phó Giám đốc

Ông Trần Đồng Tư được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Giám đốc Công ty theo Quyết định số 03/QĐ-HĐQT ngày 22/04/2016 của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Nguyễn Văn Hòa miễn nhiệm chức vụ Phó Giám đốc Công ty theo Quyết định số 44/QĐ-ĐTPTN ngày 04/05/2016 của Giám đốc Công ty.

4. Trụ sở hoạt động

Trụ sở của Công ty đặt tại số 07, đường Lạc Long Quân, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2001194802 đăng ký lần đầu ngày 06/07/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

50-00
HÀNH
TY TNHH
TOÁN
VIỆT
TP. C

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 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).

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2016 bao gồm các hoạt động sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng;
- Chuẩn bị mặt bằng (san lấp mặt bằng).

6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên được thể hiện trong báo cáo tài chính từ trang 7 đến trang 28.

Các kết quả tài chính

- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.918.534.206 VND
- Lỗ khác	(382.464.817) VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.536.069.389 VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.164.274.084 VND
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	- VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế	8.371.795.305 VND

7. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có

8. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng không có sự kiện quan trọng nào xảy ra trong giai đoạn kể từ ngày kết thúc niên độ tài chính cho đến ngày lập bản báo cáo này cần phải điều chỉnh số liệu hoặc khai báo trên báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

9. Kiểm toán

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 cho Công ty.

10. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính

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

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu cần được công bố và giải trình trong báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện các gian lận và sai sót.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty, vì vậy Công ty đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

11. Phê duyệt báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị công ty phê duyệt báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này đã được lập và phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2016, phù hợp với các 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.

Cà Mau, ngày 27 tháng 03 năm 2017



TỔ QUANG PHÚC



Số: 33 /2017/SVCT-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám đốc**
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 ("Công ty") được lập ngày 10 tháng 02 năm 2017, từ trang 7 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải 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 chuyên môn của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay 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 tính hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính của Ban Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

VĂN PHÒNG CHI NHÁNH TP.HCM

292/33/33 Bình Lợi, P.13 Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
Tel: (84-8) 3553 3730 - 3553 3731 * Fax: (84-8) 3553 3732
Email: saoviet1011@vnn.vn

VĂN PHÒNG CHI NHÁNH CẦN THƠ

Lô 66, đường số 11, khu dân cư Công ty cổ phần xây dựng Tp.Cần Thơ,
P.Hưng Thạnh, Q.Cái Răng, TP.Cần Thơ. 4
Tel: (0710) 3765 999 * Fax: (0710) 3765 766 * Email: svc-ct@vnn.vn



Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như đã nêu tại điểm 5, mục V của Thuyết minh báo cáo tài chính, giá trị bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất tại ngày 31/12/2016 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. 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.
- Cũng như đã nêu tại điểm 5, mục V của Thuyết minh báo cáo tài chính, bất động sản đầu tư là nhà cửa, vật kiến trúc có nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31/12/2016 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.
- Như đã nêu tại điểm 6, mục V của Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31/12/2016 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.
- Như đã nêu tại điểm 9, mục V của Thuyết minh báo cáo tài chính, doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31/12/2016 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.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ những 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 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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.

750-
NHÂN
TY TN
TOÁN
VIỆT
P. CẢ

Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Việt Nhất kèm theo báo cáo kiểm toán số 18/HĐKT2016 ngày 28/03/2016 với ý kiến kiểm toán ngoại trừ.



Nguyễn Quang Nhơn
Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0462-2013-107-1
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt
Cần Thơ, ngày 27 tháng 03 năm 2017

A blue ink signature of Đặng Thị Thiên Nga.

Đặng Thị Thiên Nga
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0462-2013-107-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

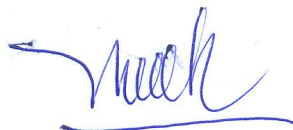
				Đơn vị tính: VND	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		190.524.328.258	178.387.890.383	
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	110	V.1	43.903.596.586	36.336.174.687	
1. Tiền	111		2.479.040.670	9.141.929.982	
2. Các khoản tương đương tiền	112		41.424.555.916	27.194.244.705	
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120		-	-	
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	130	V.2	17.960.924.286	23.111.367.612	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		13.306.150.103	20.480.989.696	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.244.408.000	894.100.000	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		1.731.164.494	356.021.813	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		2.898.584.135	2.476.079.503	X
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.219.382.446)	(1.095.823.400)	
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-	
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140		105.939.299.626	118.596.111.884	
1. Hàng tồn kho	141	V.3	105.939.299.626	118.596.111.884	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-	
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	150		22.720.507.760	344.236.200	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.8	22.720.507.760	-	
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	344.236.200	X
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		32.693.395.602	36.064.911.525	
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	210		-	-	
<i>II. Tài sản cố định</i>	220		3.597.238.174	7.850.417.780	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.4	3.597.238.174	4.617.341.426	
- Nguyên giá	222		11.818.805.610	12.514.595.610	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.221.567.436)	(7.897.254.184)	
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	3.233.076.354	
- Nguyên giá	228		-	3.233.076.354	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-	
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	230	V.5	23.250.555.614	23.372.518.118	
1. Nguyên giá	241		23.280.729.600	23.398.329.600	
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(30.173.986)	(25.811.482)	
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	240		-	390.815.231	
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	390.815.231	
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	250		-	-	
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-	
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-	
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	260		5.845.601.814	4.451.160.396	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	5.845.601.814	4.451.160.396	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		223.217.723.860	214.452.801.908	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		156.680.388.392	151.787.711.677
I. Nợ ngắn hạn	310		61.154.931.693	46.333.848.657
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.7	3.327.497.751	896.100.206
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.7	12.708.091.976	9.605.215.164
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8	1.120.265.716	6.032.398.547
4. Phải trả người lao động	314		1.340.173.115	789.013.004
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.9	6.429.152.479	6.237.442.114
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	22.530.491.585	22.207.100.082
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	13.000.000.000	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		699.259.071	566.579.540
II. Nợ dài hạn	330		95.525.456.699	105.453.863.020
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.12	93.448.556.699	104.081.783.020
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	2.076.900.000	1.372.080.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		66.537.335.468	62.665.090.231
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	66.537.335.468	61.366.475.546
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		58.595.000.000	57.900.858.154
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		622.449.612	203.859.847
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		622.449.612	203.859.847
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.697.436.244	3.057.897.698
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.697.436.244	3.057.897.698
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	1.298.614.685
1. Nguồn kinh phí	431		-	1.298.614.685
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		223.217.723.860	214.452.801.908



Tô Diễm Kiều
Người lập



Nguyễn Quốc Cường
Kế toán trưởng



Huỳnh Thế Giới
Giám đốc

Cà Mau, ngày 10 tháng 02 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mẫu số : B 02 - DN

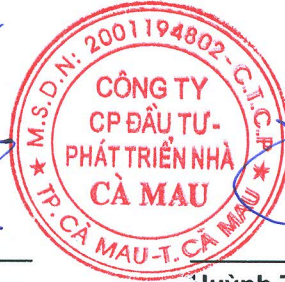
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		76.472.938.336	28.266.948.960
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.182.208.810	1.418.554.273
3. Doanh thu thuần về BH và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	75.290.729.526	26.848.394.687
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.1	59.406.162.396	19.335.844.428
5. Lợi nhuận gộp về BH và cung cấp dịch vụ	20	VI.1	15.884.567.130	7.512.550.259
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.606.073.459	2.522.849.032
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	160.791.663	135.467
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	168.656.730	96.816.227
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	10.242.657.990	3.989.421.942
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.918.534.206	5.949.025.655
11. Thu nhập khác	31	VI.7	164.420.430	116.214.041
12. Chi phí khác	32	VI.8	546.885.247	822.263.934
13. Lợi nhuận khác	40		(382.464.817)	(706.049.893)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	VI.11	10.536.069.389	5.242.975.762
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	2.164.274.084	1.165.778.830
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	VI.11	8.371.795.305	4.077.196.932
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	1.270	1.300
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Tô Diễm Kiều
Người lập

Nguyễn Quốc Cường
Kế toán trưởng



Huyền Thế Giới
Giám đốc

Cà Mau, ngày 10 tháng 02 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính : VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	10.659.628.435	5.242.975.762
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	798.790.164	501.248.511
- Các khoản dự phòng	03	-	(30.685.155)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.682.198.998)	-
- Chi phí lãi vay	06	160.791.663	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu đi	08	5.937.011.264	5.713.539.118
- Tăng giảm các khoản phải thu	09	5.373.361.781	(24.195.405.399)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	12.656.812.258	(118.596.111.884)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, th	11	870.643.850	178.410.345.990
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(1.394.441.418)	(4.451.160.396)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(160.010.000)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.753.766.011)	(432.511.726)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	4.404.741.726	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(27.882.057.489)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.947.704.039)	36.448.695.703
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(455.534.149)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	3.966.128.762	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.795.159.905)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	170.968.857	(455.534.149)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	343.013.133
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại CP của doanh nghiệp đã phát hành	32	354.641.846	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	13.000.000.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.010.484.765)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	10.344.157.081	343.013.133
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	7.567.421.899	36.336.174.687
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	36.336.174.687	-
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	43.903.596.586	36.336.174.687



Tô Diễm Kiều
Người lập



Nguyễn Quốc Cường
Kế toán trưởng




Huỳnh Thế Giới
Giám đốc

Cà Mau, ngày 10 tháng 02 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau (sau đây gọi tắt là Công ty) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 2001194802 đăng ký lần đầu ngày 06/07/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000, trong đó:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016 là 58.595.000.000, trong đó:

Cổ đông	Tổng số cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ (%)
- Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	5.700.000	57.000000.000	97,28%
- Các cổ đông khác	159.500	1.595.000.000	2,72%
Cộng	5.859.500	58.595.000.000	100,00%

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2016 bao gồm các hoạt động sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng;
- Chuẩn bị mặt bằng (san lấp mặt bằng).

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 doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Trụ sở của Công ty đặt tại số 07, đường Lạc Long Quân, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

7. Thông tin về công ty con: không có

8. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước): Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm được bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

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

Công ty đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các Thông tư hướng dẫn và Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài Chính ban hành trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng: không có



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi trong vòng không quá 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải thu ngắn hạn. Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi trên 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản thu phải thu dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra hoặc tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ phải thu.

3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí sản xuất và các khoản chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Cuối niên độ kế toán 2016, Công ty không có hàng tồn kho nào hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm cần lập dự phòng.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được trình bày trên báo cáo tài chính theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua hoặc giá thành thực tế và các khoản chi phí liên quan trực tiếp phải chi ra tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí đã chi ra để nâng cấp tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản cố định đó. Các chi phí sửa chữa tài sản cố định được coi như khoản phí tổn và được hạch toán trực tiếp hoặc phân bổ dần vào chi phí kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao tài sản cố định được căn cứ vào khung thời gian sử dụng quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính. Thời gian sử dụng ước tính cho một số nhóm tài sản cố định như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

<i>Nhóm TSCĐ</i>	<i>Thời gian khấu hao ước tính</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 35 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	08 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 bất động sản đầu tư đó.

Nguyên tắc và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: áp dụng chính sách khấu hao nhất quán với chính sách khấu hao của tài sản cùng loại mà doanh nghiệp đang sử dụng.

6. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong năm 2016, Công ty không phát sinh chi phí thuế TNDN hoãn lại.

7. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi sổ kế toán theo giá gốc.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các khoản chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều niên độ kế toán thì được hạch toán vào chi phí trả trước và phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh của các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả có thời hạn thanh toán trong vòng không quá 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải trả ngắn hạn. Các khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải trả dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tiền lương

Năm 2016, Công ty trích quỹ lương của viên chức quản lý là 1.233.000.000 và quỹ lương của người lao động là 4.027.264.768 theo Tờ trình số 01A/TTr-ĐTPTN ngày 12/01/2017 về việc phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện năm 2016 của Giám đốc Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả như chi phí vật tư, chi phí tiếp khách... được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản phải nợ vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn thanh toán trong vòng không quá 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải trả ngắn hạn. Các khoản nợ vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn thanh toán trên 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải trả dài hạn.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính, trừ khi các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng, mua sắm máy móc, thiết bị tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng hoặc sản xuất tài sản dở dang có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) sẽ được tính vào giá trị của tài sản đó (vốn hóa). Việc vốn hóa chi phí đi vay này sẽ chấm dứt khi tài sản cố định hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc tài sản dở dang đã được bán.

Trong năm 2016, không có khoản chi phí đi vay nào cần được vốn hóa.

14. Nguyên tắc ghi nhận nguồn vốn chủ sở hữu

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

Trong năm 2016, Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế từ kết quả kinh doanh năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với khối lượng công việc đã hoàn thành và nghiệm thu hoặc quyết toán.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Đối với các khoản thu nhập từ hoạt động mua, bán chứng khoán, ngoại tệ, doanh thu được ghi nhận là số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá mua.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Đối với cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi có nghị quyết hoặc quyết định chia.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận theo số phát sinh trong kỳ phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cuối kỳ kế toán, toàn bộ chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được kết chuyển để xác định kết quả kinh doanh.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Theo quy định của Luật thuế, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản sai biệt giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được Công ty điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng tại Công ty là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong năm 2016, Công ty không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

19. Số dư đầu năm

Số dư đầu năm căn cứ vào báo cáo tài chính năm trước của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Việt Nhất.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	42.432.444	66.015.758
Tiền gửi ngân hàng	2.436.608.226 (a)	9.075.914.224
Các khoản tương đương tiền	41.424.555.916 (b)	27.194.244.705
Cộng	<u>43.903.596.586</u>	<u>36.336.174.687</u>

(a) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau	733.537.563	6.846.598.204
- Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau	732.920.690	1.210.359.999



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam		
- Chi nhánh Cà Mau	514.430.491	307.821.546
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		
- Chi nhánh Cà Mau	349.362.316	440.135.671
- Các ngân hàng khác	106.357.166	270.998.804
Cộng	<u>2.436.608.226</u>	<u>9.075.914.224</u>

(b) Chi tiết số dư các khoản tương đương tiền như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau	18.775.881.229	8.851.554.676
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau	16.224.888.889	-
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau	3.077.596.500	3.030.100.100
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Cà Mau	2.104.788.643	2.000.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đất Mũi	1.241.400.655	-
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau	-	13.312.589.929
Cộng	<u>41.424.555.916</u>	<u>27.194.244.705</u>

2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	13.306.150.103 (c)	20.480.989.696
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.244.408.000 (d)	894.100.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.731.164.494 (e)	356.021.813
Phải thu ngắn hạn khác	2.898.584.135	2.820.315.703
- Phải thu ngắn hạn khác	1.805.207.996 (f)	1.877.846.288
- Tạm ứng	746.898.638 (g)	598.233.215
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	346.477.501 (h)	344.236.200
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.219.382.446) (i)	(1.095.823.400)
Cộng	<u>17.960.924.286</u>	<u>23.455.603.812</u>

(c) Chi tiết số dư phải thu ngắn hạn của khách hàng như sau:

Khách hàng	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải thu CQSD đất và sở hữu nhà theo dự án	8.261.511.010	14.912.660.852
- Phải thu về thi công xây lắp công trình	3.292.676.881	2.276.762.295

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Khách hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu KD CSHT CQSD đất theo dự án	1.720.846.578	3.239.141.058
- Các khách hàng khác	31.115.634	52.425.491
Cộng	13.306.150.103	20.480.989.696

(d) Chi tiết số dư trả trước cho người bán ngắn hạn như sau:

Người bán	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trả trước cho các đơn vị nhận thầu, nhận thầu phụ	1.138.288.000	884.100.000
- Trả trước cho các nhà cung cấp khác	106.120.000	10.000.000
Cộng	1.244.408.000	894.100.000

(e) Chi tiết số dư phải thu về cho vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Cho các đội xây dựng vay ngắn hạn	1.726.447.511	351.304.830
- Cho DNTN Xí nghiệp Xây dựng Độc Lập vay ngắn hạn	4.716.983	4.716.983
Cộng	1.731.164.494	356.021.813

(f) Chi tiết số dư phải thu ngắn hạn khác như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu tiền ứng bồi hoàn hoặc mua bán nhà đất	741.000.000	741.000.000
- Các khoản phải thu khác	1.064.207.996	1.136.846.288
Cộng	1.805.207.996	1.877.846.288

(g) Chi tiết số dư tạm ứng như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tạm ứng lương và các khoản phụ cấp theo lương	20.548.530	22.358.647
- Tạm ứng chi phí giao khoán xây lắp nội bộ	286.753.609	85.353.609
- Tạm ứng quá hạn thanh toán	4.190.000	4.190.000
- Tạm ứng khác	435.406.499	486.330.959
Cộng	746.898.638	598.233.215

(h) Đây là số tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau.

(i) Chi tiết số dư nợ xấu và dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số dự phòng
- Nợ quá hạn trên 3 năm	1.219.382.446	100%	1.219.382.446
Cộng	1.219.382.446		1.219.382.446

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

3. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	79.462.562.126 (j)	63.354.632.375
Thành phẩm tồn kho	26.476.737.500 (k)	55.241.479.509
Cộng giá gốc hàng tồn kho	105.939.299.626	118.596.111.884

- Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ phải trả: không có
- Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: không có
- Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có

(j) Chi tiết số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí tư vấn, thiết kế nhóm công trình nhận thầu	276.926.909	276.926.909
- Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng chuyển quyền sử dụng đất	5.109.651.564	7.123.156.630
- Chi phí đầu tư xây dựng nhà có kèm theo cơ sở hạ tầng	74.075.983.653	55.848.837.978
- Chi phí xây lắp	-	102.410.858
- Chi phí hợp đồng dịch vụ	-	3.300.000
Cộng	79.462.562.126	63.354.632.375

(k) Đây là giá trị nhà, đất đã đầu tư hoàn thành.

4. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Loại tài sản	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Nguyên giá	12.514.595.610	-	695.790.000	11.818.805.610
- Nhà cửa, vật kiến trúc	9.398.979.741	-	695.790.000	8.703.189.741
- Máy móc, thiết bị	2.487.115.869	-	-	2.487.115.869
- PT vận tải, TB truyền dẫn	592.000.000	-	-	592.000.000
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	36.500.000	-	-	36.500.000
Hao mòn lũy kế	7.897.254.184	794.427.660	470.114.408	8.221.567.436
- Nhà cửa, vật kiến trúc	5.304.862.870	439.361.847	470.114.408	5.274.110.309
- Máy móc, thiết bị	2.190.784.627	269.242.256	-	2.460.026.883
- PT vận tải, TB truyền dẫn	398.260.853	73.656.889	-	471.917.742
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.345.834	12.166.668	-	15.512.502
Giá trị còn lại	4.617.341.426			3.597.238.174
- Nhà cửa, vật kiến trúc	4.094.116.871			3.429.079.432
- Máy móc, thiết bị	296.331.242			27.088.986
- PT vận tải, TB truyền dẫn	193.739.147			120.082.258
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	33.154.166			20.987.498

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.211.920.277

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: không có
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: không có

Chi tiết tài sản cố định hữu hình giảm như sau:

	Số tiền
- Điều chuyển nhà tại TP. Hồ Chí Minh sang bất động sản đầu tư	695.790.000
Cộng	695.790.000

Chi tiết khấu hao tài sản cố định hữu hình tăng như sau:

	Số tiền
- Khấu hao trong năm	794.427.660
Cộng	794.427.660

Chi tiết khấu hao tài sản cố định hữu hình giảm như sau:

	Số tiền
- Điều chuyển nhà tại TP. Hồ Chí Minh sang bất động sản đầu tư	470.114.408
Cộng	470.114.408

5. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Loại tài sản	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Nguyên giá	23.398.329.600	3.928.866.354	4.046.466.354	23.280.729.600
- Nhà cửa, vật kiến trúc	286.984.800	695.790.000	695.790.000	286.984.800
- Quyền sử dụng đất	23.111.344.800	3.233.076.354	3.350.676.354	22.993.744.800
Hao mòn lũy kế	25.811.482	474.476.912	470.114.408	30.173.986
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25.811.482	474.476.912	470.114.408	30.173.986
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	23.372.518.118			23.250.555.614
- Nhà cửa, vật kiến trúc	261.173.318			256.810.814
- Quyền sử dụng đất	23.111.344.800			22.993.744.800

Chi tiết bất động sản đầu tư tăng như sau:

	Số tiền
- Điều chuyển quyền sử dụng đất từ TSCĐ vô hình sang	3.233.076.354
- Điều chuyển nhà tại TP. Hồ Chí Minh từ TSCĐ hữu hình sang	695.790.000
Cộng	3.928.866.354

Chi tiết bất động sản đầu tư giảm như sau:

	Số tiền
- Thanh lý quyền sử dụng đất	3.350.676.354
- Thanh lý nhà tại TP. Hồ Chí Minh	695.790.000
Cộng	4.046.466.354

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Chi tiết khấu hao bất động sản đầu tư tăng như sau:

	<u>Số tiền</u>
- Khấu hao trong năm	474.476.912
Cộng	474.476.912

Chi tiết khấu hao bất động sản đầu tư giảm như sau:

	<u>Số tiền</u>
- Thanh lý bất động sản đầu tư	470.114.408
Cộng	470.114.408

6. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí bồi hoàn do không giao được đất	5.073.051.168	4.178.051.168
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản	720.934.442	221.512.844
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	51.616.204	51.596.384
Cộng	5.845.601.814	4.451.160.396

7. Phải trả người bán ngắn hạn và người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả người bán ngắn hạn	3.327.497.751 (l)	896.100.206
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12.708.091.976 (m)	9.605.215.164
Cộng	16.035.589.727	10.501.315.370

(l) Chi tiết số dư phải trả người bán ngắn hạn như sau:

Người bán	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải trả cho bên nhận thầu, nhận thầu phụ	3.270.739.951	783.803.253
- Các nhà cung cấp khác	56.757.800	112.296.953
Cộng	3.327.497.751	896.100.206

(m) Chi tiết số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn như sau:

Khách hàng	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Người mua trả trước về hoạt động bán bất động sản	8.173.247.000	-
- Người mua trả trước về hoạt động xây lắp	3.440.108.386	2.372.607.620
- Người mua trả trước về hoạt động tư vấn, khảo sát, thiết kế, quy hoạch	1.094.736.590	993.835.015
- Người mua trả trước về CQSD đất và sở hữu nhà theo dự án	-	6.233.465.600
- Các khách hàng khác	-	5.306.929
Cộng	12.708.091.976	9.605.215.164

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng	2.057.563.703	4.700.321.693	6.608.457.119	149.428.277
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.549.816.120	2.164.274.084	2.753.766.011	960.324.193
- Thuế thu nhập cá nhân	9.892.455	84.884.008	84.263.217	10.513.246
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	24.780.600	242.843.400	267.624.000	-
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.390.345.669	2.771.204.060	27.882.057.489	(22.720.507.760)
Cộng	6.032.398.547	9.966.527.245	37.599.167.836	(21.600.242.044)

9. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện	6.429.152.479 (n)	6.237.442.114
Cộng	6.429.152.479	6.237.442.114

(n) Đây là số tiền bán nhà ở, đất trả góp đã xuất hóa đơn, đã xác định thuế giá trị gia tăng phải nộp nhưng chưa kết chuyển doanh thu.

10. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải trả về cổ phần hóa	6.105.512.503	6.105.512.503
- Cổ tức phải trả	10.416.357.933	10.368.945.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.241.060.219	782.504.684
- Bồi hoàn đất	747.448.344	747.448.344
- Giá trị quyền sử dụng đất của các lô còn tồn đọng	3.123.417.272	3.123.417.272
- Phải trả Xí nghiệp Chế biến Thủy sản Minh Phú	700.000.000	700.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	196.695.314	379.272.279
Cộng	22.530.491.585	22.207.100.082

11. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau	13.000.000.000	-
Cộng	13.000.000.000	-

12. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí đầu tư các dự án kinh doanh CSHT	22.411.489.713	26.523.833.909
- Chi phí đầu tư xây dựng nhà có kèm theo CSHT	70.909.557.170	75.908.530.707

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Chi phí lãi trả góp mua hàng hóa	-	895.494.948
- Chi phí xây lắp nhận thầu	-	643.418.000
- Các khoản chi phí phải trả khác	127.509.816	110.505.456
Cộng	93.448.556.699	104.081.783.020

13. Phải trả dài hạn khác

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
- Nhận tiền đặt cọc của khách hàng	2.076.900.000	1.372.080.000
Cộng	2.076.900.000	1.372.080.000

14. Vốn chủ sở hữu

(a) *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu năm nay*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Số cuối năm</i>
- Vốn góp của chủ sở hữu	57.900.858.154	1.595.000.000	900.858.154	58.595.000.000
- Quỹ đầu tư phát triển	203.859.847	418.589.765	-	622.449.612
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	203.859.847	418.589.765	-	622.449.612
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.057.897.698	8.371.795.305	4.732.256.759	6.697.436.244
Cộng	61.366.475.546	10.803.974.835	5.633.114.913	66.537.335.468

Vốn góp của chủ sở hữu trong năm tăng là do:

- Các cổ đông góp vốn cổ phần	<i>Số tiền</i>
	1.595.000.000
Cộng	1.595.000.000

Vốn góp của chủ sở hữu trong năm giảm là do:

- Chuyển phần vốn Nhà nước về Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	<i>Số tiền</i>
	900.858.154
Cộng	900.858.154

Quỹ đầu tư phát triển trong năm tăng là do:

- Trích lập từ lợi nhuận sau thuế năm 2016	<i>Số tiền</i>
	418.589.765
Cộng	418.589.765

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trong năm tăng là do:

- Trích lập từ lợi nhuận sau thuế năm 2016	<i>Số tiền</i>
	418.589.765
Cộng	418.589.765

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cổ đông	Tổng số cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ (%)
- Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	5.700.000	57.000000.000	97,28%
- Các cổ đông khác	159.500	1.595.000.000	2,72%
Cộng	5.859.500	58.595.000.000	100,00%

Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: không có
Số lượng cổ phiếu quỹ: không có

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
▪ Vốn góp đầu năm	57.900.858.154	-
▪ Vốn góp tăng trong năm	694.141.846	57.900.858.154
▪ Vốn góp giảm trong năm	-	-
▪ Vốn góp cuối năm	58.595.000.000	57.900.858.154
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	3.057.897.698	-

(d) Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ kế toán trên cổ phiếu thường: chưa công bố

(e) Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã được bán ra công chúng	5.859.500	5.790.086
▪ Cổ phiếu thường	5.859.500	5.790.086
▪ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
▪ Cổ phiếu thường	-	-
▪ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.859.500	5.790.086
▪ Cổ phiếu thường	5.859.500	5.790.086
▪ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu thuần, giá vốn hàng bán và tỷ lệ lãi gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

(a) *Doanh thu thuần, giá vốn hàng bán và tỷ lệ lãi gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm trước*

	<i>Doanh thu thuần</i>	<i>Giá vốn</i>	<i>Lãi gộp</i>	<i>Tỷ lệ</i>
- Thành phẩm	26.842.712.864	19.333.663.176	7.509.049.688	27,97%
- Cung cấp dịch vụ	5.681.823	2.181.252	3.500.571	61,61%
Cộng	26.848.394.687	19.335.844.428	7.512.550.259	27,98%

(b) *Doanh thu thuần, giá vốn hàng bán và tỷ lệ lãi gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay*

	<i>Doanh thu thuần</i>	<i>Giá vốn</i>	<i>Lãi gộp</i>	<i>Tỷ lệ</i>
- Thành phẩm	71.018.406.372	55.760.002.491	15.258.403.881	21,49%
- Cung cấp dịch vụ	574.890.713	3.300.000	571.590.713	99,43%
- Bán bất động sản	3.697.432.441	3.642.859.905	54.572.536	1,48%
Cộng	75.290.729.526	59.406.162.396	15.884.567.130	21,10%

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Hàng bán bị trả lại – thành phẩm	1.182.208.810	1.418.554.273
Cộng	1.182.208.810	1.418.554.273

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Lãi tiền gửi ngân hàng	1.546.047.493	745.776.549
- Lãi bán nhà trả chậm	4.060.025.966	1.777.072.483
Cộng	5.606.073.459	2.522.849.032

4. Chi phí tài chính

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Chiết khấu thanh toán	150.000.000	-
- Chi phí tài chính khác	10.791.663	135.467
Cộng	160.791.663	135.467

5. Chi phí bán hàng

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.206.000	2.450.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	163.450.730	47.093.500
- Chi phí bằng tiền khác	-	47.272.727
Cộng	168.656.730	96.816.227

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	6.207.183.616	2.741.973.483
- Chi phí vật liệu quản lý	93.653.066	25.227.629
- Chi phí đồ dùng văn phòng	78.031.999	123.535.300
- Chi phí khấu hao TSCĐ	794.427.660	560.850.890
- Thuế, phí và lệ phí	292.410.555	58.514.848
- Chi phí dự phòng	123.559.046	(30.685.155)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	812.920.527	179.831.712
- Chi phí bằng tiền khác	1.840.471.521	330.173.235
Cộng	<u>10.242.657.990</u>	<u>3.989.421.942</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Thu thanh lý vật tư, tài sản	8.010.182	-
- Thu phạt vi phạm hợp đồng	36.122.300	-
- Các khoản thu nhập khác	120.287.948	116.214.041
Cộng	<u>164.420.430</u>	<u>116.214.041</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí hỗ trợ	143.400.000	-
- Chi phí bồi thường	167.163.245	637.455.827
- Chi phí tố tụng	20.715.800	67.600.000
- Phạt chậm nộp thuế	63.827.776	-
- Các khoản chi phí khác	151.778.426	117.208.107
Cộng	<u>546.885.247</u>	<u>822.263.934</u>

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.164.274.084	1.165.778.830
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>2.164.274.084</u>	<u>1.165.778.830</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các việc hoàn nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	-	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-

11. Phân phối lợi nhuận

Số dư lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 01/01/2016	3.057.897.698
Phân phối trong năm 2016	3.057.897.698
- Chia cổ tức năm 2015	3.057.897.698
Lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2016	10.536.069.389
Điều chỉnh các khoản tăng thu nhập chịu thuế	285.301.031
- Thù lao Hội đồng quản trị không trực tiếp điều hành Công ty	150.373.255
- Phạt vi phạm hành chính	179.604
- Phạt chậm nộp thuế	63.648.172
- Chi phí không có chứng từ đúng quy định	71.100.000
Lợi nhuận tính thuế năm tài chính 2016	10.821.370.420
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.164.274.084
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế năm 2016	8.371.795.305
Trích quỹ đầu tư phát triển	418.589.765
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	418.589.765
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	837.179.531
Số dư lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2016	6.697.436.244

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận sau thuế	8.371.795.305	4.077.196.932
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	5.936.630	2.665.759
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.270	1.300

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã loại trừ ra Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

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

Không có các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:** không có
- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:** không có
Trong năm không có thay đổi lớn nào trong chính sách kế toán áp dụng tại Công ty.
- Thông tin về các bên liên quan**
- Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):** Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Việt Nhất.
- Thông tin về hoạt động liên tục:** Cho đến ngày lập bản báo cáo này, Hội đồng quản trị Công ty cho rằng không có vấn đề bất thường nào có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Công ty có khả năng hoàn trả các khoản nợ đến hạn trả.
- Thay đổi chính sách kế toán:** không có.

NGƯỜI LẬP

TÔ DIỄM KIỀU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN QUỐC CƯỜNG

Cà Mau, ngày 10 tháng 02 năm 2017

GIÁM ĐỐC



HUYNH THẾ GIỚI

*** VẤN PHÒNG TPHCM:**

386/51 Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Tel: (84-8) 3526 1357 - 3526 1358 * Fax: (84-8) 3526 1359 * Email: svc-hcm@vnn.vn

*** VẤN PHÒNG CN TP.HCM:**

292/33/33 Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
Tel: (84-8) 3553 3730 - 3553 3731 * Fax: (84-8) 3553 3732 * Email: saoviet1011@vnn.vn

*** VẤN PHÒNG CN CẦN THƠ:**

137 Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
Tel: (0710) 3765 999 * Fax: (0710) 3765 766 * Email: svc-ct@vnn.vn

*** OFFICE HCM CITY:**

386/51 Lê Văn Sỹ Str., Ward 14, District 3, Ho Chi Minh City
Tel: (84-8) 3526 1357 - 3526 1358 * Fax: (84-8) 3526 1359 * Email: svc-hcm@vnn.vn

*** BRANCH OFFICE HCM CITY:**

292/33/33 Bình Lợi, Ward 13, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City
Tel: (84-8) 3511 4167 - 3511 4168 * Fax: (84-8) 3511 4169 * Email: saoviet1011@vnn.vn

*** BRANCH OFFICE CAN THO CITY:**

137 Tran Hung Dao Str., An Phu Ward, Ninh Kieu District, Can Tho City
Tel: (0710) 3765 999 * Fax: (0710) 3765 766 * Email: svc-ct@vnn.vn

SVC SVC SVC SVC SVC SVC SVC
C SVC SVC SVC SVC SVC SVC