

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 34

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”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2001194802, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 7 năm 2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 22 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp.

Vốn điều lệ: 58.595.000.000 đồng.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 07, Lạc Long Quân, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau
- Điện thoại : 0290 3831245
- Fax : 0290.3830980

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh xây dựng, khai thác, kinh doanh 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). Đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị mới, chỉnh trang các khu đô thị. Xây dựng công trình công ích. Xây dựng nhà các loại (thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp).

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

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Huỳnh Thắng Cảnh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ông Tô Quang Phúc	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2016 Miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ông Huỳnh Thế Giới	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ông Lê Quốc Mỹ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2021
Bà Tô Hồng Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2016 Miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2021

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Mã Khánh Phùng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2021
Ông Huỳnh Thanh Tân	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 8 năm 2017 Miễn nhiệm ngày 29 tháng 12 năm 2020
Ông Phan Hoàng Huynh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2021
Bà Trương Hồng Thảo K	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2021
Bà Tô Diễm Kiều	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 8 năm 2017 Miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Huỳnh Thế Giới	Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2021
Ông Trần Đồng Tư	Phó Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 05 tháng 7 năm 2021
Bà Tô Hồng Ngọc	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 10 năm 2021

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 (tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2021).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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


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

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

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

Phê duyệt 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 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị, 



Huỳnh Thắng Cảnh
Chủ tịch

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

Số: 4.0114/22/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ 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 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2022, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như trình bày tại thuyết minh số V.7, V.10, V.16b và VI.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty xác định giá vốn dự án với tỷ lệ tạm tính để xác định kết quả kinh doanh trong năm. Do đó, khoản mục hàng tồn kho với số tiền 14.193.357.482 VND, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án với số tiền 6.375.795.749 VND, chi phí phải trả dài hạn với số tiền 48.153.286.751 VND sẽ được xác định lại khi có quyết toán dự án hoàn thành và quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Như trình bày tại thuyết minh số V.8 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, khoản chi phí trả trước dài hạn là các chi phí bồi thường cho các quyền sử dụng đất đã bán trước giai đoạn cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Phát triển Nhà Minh Hải) nhưng chưa có quyền sử dụng đất để bàn giao cho khách hàng với giá trị là 5.069.051.168 VND đã tồn đọng qua nhiều năm. Tuy nhiên, việc xử lý các chi phí trả trước này đang chờ quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Nhà Cà Mau tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 ý kiến ngoại trừ về Báo cáo tài chính đó tại ngày 30 tháng 3 năm 2021. Các ngoại trừ liên quan đến về việc chưa thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến các khoản trích trước chi phí vào các dự án, các chi phí trả trước dài hạn, các công nợ người mua trả tiền trước ngắn hạn, phải trả ngắn hạn khác đã tồn đọng qua nhiều năm. Các vấn đề kiểm toán viên năm trước đã ngoại trừ vẫn chưa được Công ty xử lý trong năm.

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



Nguyễn Hữu Danh - Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1242-2018-008-1



Phan Minh Khang - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4744-2019-008-1

TP. Cần Thơ, ngày 18 tháng 3 năm 2022

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		39.646.234.776	44.590.134.361
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.158.388.938	3.398.752.771
1. Tiền	111		1.741.888.938	882.752.771
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.416.500.000	2.516.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		127.500.000	424.500.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	127.500.000	424.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		20.284.284.193	19.925.009.394
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	15.938.322.206	15.387.018.486
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.534.761.669	3.621.193.725
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	3.389.789.528	2.505.386.573
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.578.589.210)	(1.588.589.390)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		14.376.556.742	19.838.655.647
1. Hàng tồn kho	141	V.7	14.376.556.742	19.838.655.647
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		699.504.903	1.003.216.549
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		699.504.903	1.003.216.549
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		185.237.364.845	176.814.484.514
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.391.292.173	3.830.737.073
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.391.292.173	3.830.737.073
- Nguyên giá	222		12.267.823.389	12.267.823.389
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.876.531.216)	(8.437.086.316)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		176.623.171.275	167.651.520.077
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	173.148.890.621	163.189.159.423
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	3.474.280.654	4.462.360.654
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.222.901.397	5.332.227.364
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	5.222.901.397	5.332.227.364
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		224.883.599.621	221.404.618.875

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		128.384.664.514	127.320.466.458
I. Nợ ngắn hạn	310		80.231.377.763	78.179.148.970
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	1.480.539.924	6.260.351.834
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2.418.600.284	4.982.717.111
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.231.520.813	2.339.742.163
4. Phải trả người lao động	314	V.15	1.254.311.977	1.661.231.701
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16a	149.500.706	182.037.316
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	63.550.519.890	59.464.527.644
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	7.509.000.000	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	1.637.384.169	3.288.541.201
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		48.153.286.751	49.141.317.488
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16b	48.153.286.751	49.141.317.488
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		96.498.935.107	94.084.152.417
I. Vốn chủ sở hữu	410		96.498.935.107	94.084.152.417
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	58.595.000.000	58.595.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		58.595.000.000	58.595.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	9.411.783.202	8.789.336.941
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.20	6.437.599.338	5.815.153.077
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	22.054.552.567	20.884.662.399
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12.095.412.399	20.884.662.399
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		9.959.140.168	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		224.883.599.621	221.404.618.875

Tô Diễm Kiều
Người lập

Nguyễn Quốc Cường
Kế toán trưởng



Huỳnh Thế Giới
Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	27.938.839.142	76.995.351.646
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	345.938.793	548.471.339
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		27.592.900.349	76.446.880.307
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	6.472.366.905	40.194.897.929
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		21.120.533.444	36.251.982.378
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1.751.643.399	1.818.389.632
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	19.990.890	43.324.170
Trong đó: chi phí lãi vay	23		19.990.890	43.324.170
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	64.011.023	267.513.287
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	8.432.787.041	10.750.863.903
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.355.387.889	27.008.670.650
11. Thu nhập khác	31	VI.8	307.782.407	57.953.512
12. Chi phí khác	32	VI.9	65.147.144	2.207.977.691
13. Lợi nhuận khác	40		242.635.263	(2.150.024.179)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.598.023.152	24.858.646.471
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	2.149.097.941	3.728.206.989
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>12.448.925.211</u>	<u>21.130.439.482</u>

Cà Mau, ngày 16 tháng 3 năm 2022


Tô Diễm Kiều
Người lập

Nguyễn Quốc Cường
Kế toán trưởngHuỳnh Thế Giới
Giám đốc



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.598.023.152	24.858.646.471
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	439.444.900	433.756.852
- Các khoản dự phòng	03	VI.7	(10.000.180)	(71.569.999)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(1.746.316.779)	(733.432.461)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	19.990.890	43.324.170
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.301.141.983	24.530.725.033
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		838.074.075	11.420.159.044
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.497.632.293)	14.177.261.772
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(3.644.841.594)	(52.559.572.310)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		109.325.967	(221.440.147)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(43.324.170)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(2.243.284.395)	(15.251.715.180)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.896.049.553)	(1.826.578.818)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		966.734.190	(19.774.484.776)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.11	988.080.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(520.000.000)	(5.406.769.904)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		817.000.000	11.360.736.904
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		862.679.731	592.477.290
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.147.759.731	6.546.444.290

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18a, b	10.909.000.000	4.729.076.911		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18b	(3.400.000.000)	(4.729.076.911)		
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.20d	(9.863.857.754)	(8.728.312.500)		
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(2.354.857.754)	(8.728.312.500)		
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		759.636.167	(21.956.352.986)		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	3.398.752.771	25.355.105.757		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	4.158.388.938	3.398.752.771		

Cà Mau, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Tô Diễm Kiều
Người lập

Nguyễn Quốc Cường
Kế toán trưởng



Huỳnh Thế Giới
Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 hoạt động theo Luật Doanh nghiệp.

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh xây dựng, khai thác, kinh doanh 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). Đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị mới, chỉnh trang các khu đô thị. Xây dựng công trình công ích. Xây dựng nhà các loại (thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp).

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

- Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các ảnh hưởng về tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn đến Công ty. Tuy nhiên, Ban Giám đốc không thể ước tính được một cách hợp lý các ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

- Do công tác xác định tiền sử dụng đất của các cơ quan chức năng đối với Dự án Khu dân cư phường Tân Xuyên (Khu D) trong năm chưa hoàn thành, Công ty chưa nộp được tiền sử dụng đất nên không thể khai thác sản phẩm của Dự án, ảnh hưởng đến doanh thu phát sinh trong năm.

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

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

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 26 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 27 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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 chỉ gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) 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 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức 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:

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

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

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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

6. Chi phí trả trước

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

Chi phí 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.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 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 hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 34
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

10. 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.

11. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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 cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

13. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chỉ gồm giảm giá hàng bán phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh giảm giá hàng bán thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá hàng bán phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản giảm giá hàng bán phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

14. 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

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

15. Các khoản chi phí

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ gồm thuế thu nhập hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành

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

17. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	294.998.912	138.864.926
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.446.890.026	743.887.845
Các khoản tương đương tiền - <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>	2.416.500.000	2.516.000.000
Cộng	<u>4.158.388.938</u>	<u>3.398.752.771</u>

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn có giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2021 với số tiền 1.940.500.000 VND đã được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Cà Mau.

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

<i>Dài hạn</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng	127.500.000	127.500.000	424.500.000	424.500.000
Cộng	127.500.000	127.500.000	424.500.000	424.500.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>		
<i>Phải thu về thi công, xây lắp</i>	993.416.532	993.416.532
- Công ty TNHH Nam Khánh	805.249.350	805.249.350
- Ban quản lý dự án TP. Cà Mau	142.060.810	142.060.810
- Các khách hàng khác	46.106.372	46.106.372
<i>Phải thu về chuyển nhượng Quyền sử dụng đất</i>	1.261.336.564	301.336.564
- Dự án cải tạo chỉnh trang Khu dân cư Công Nông II – Phường 7 – TP. Cà Mau	163.596.000	163.596.000
- Dự án Đầu tư Xây dựng Khu trung tâm thương mại Ngọc Hiến	1.089.900.000	129.900.000
- Các khách hàng khác	7.840.564	7.840.564
<i>Phải thu về chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà</i>	7.945.450.000	11.416.658.083
- Dự án Đầu tư Xây dựng Khu phố chợ phường 08	1.946.700.000	7.876.852.000
- Dự án Đầu tư Khu Tiểu thủ Công nghiệp An Xuyên (Khu B)	5.998.750.000	3.185.156.083
- Dự án Đầu tư Xây dựng Khu tái định cư phường 1, phường 9, TP. Cà Mau	-	170.250.000
- Các dự án khác	-	184.400.000
<i>Phải thu về bán bất động sản</i>	5.366.861.110	2.277.076.580
- Bà Nguyễn Thị Hiền + Bà Nguyễn Thị Huệ	1.329.356.980	1.329.356.980
- Ông Nguyễn Văn Ngời	487.814.600	607.814.600
- Ông Tăng Hoàng Phong	-	339.905.000
- Ông Lâm Đại Minh	3.549.689.530	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	371.258.000	398.530.727
- Ủy ban Nhân dân thị trấn Năm Căn	366.491.000	366.491.000
- Các khách hàng khác	4.767.000	32.039.727
Cộng	15.938.322.206	15.387.018.486

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>		
Công ty TNHH Xây lắp điện và Thương mại Trương Mỹ Kim	-	1.252.840.961
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Cà Mau	2.009.188.000	2.009.188.000
Các nhà cung cấp khác	525.573.669	359.164.764
Cộng	2.534.761.669	3.621.193.725

5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>				
Tạm ứng nhân viên	226.000.000	-	475.500.000	10.000.180
Tạm ứng công trình	1.054.046.296	-	863.645.276	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.000.000	-	24.330.343	-
Phải thu tiền lãi CNQSD nhà đất + đất + hỗ trợ thực hiện dự án	2.079.365.267	-	1.141.910.954	-
- Ông Nhan Thành Dũ	221.297.197	-	-	-
- Ông Lê Trung Thảo	497.559.191	-	-	-
- Trường Cao Đẳng Cộng Đồng Cà Mau	219.466.500	219.466.500	219.466.500	219.466.500
- Các đối tượng khác	1.141.042.379	370.081.789	922.444.454	370.081.789
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	15.377.965	-	-	-
Cộng	3.389.789.528	589.548.289	2.505.386.573	599.548.469

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
		<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>					
Trường Cao Đẳng Cộng đồng Cà Mau	Trên 03 năm	219.466.500	-	219.466.500	-
Công ty TNHH Nam Khánh	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	805.249.350	402.624.675	805.249.350	402.624.675
UBND Thị trấn Năm Căn	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	366.491.000	183.245.500	366.491.000	183.245.500
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	773.252.535	-	783.252.715	-
Cộng		2.164.459.385	585.870.175	2.174.459.565	585.870.175

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.588.589.390	1.517.019.391
Trích lập dự phòng bổ sung	-	183.245.500
Hoàn nhập dự phòng	(10.000.180)	(111.675.501)
Số cuối năm	1.578.589.210	1.588.589.390

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm	14.376.556.742	-	19.838.655.647	-
Cộng	14.376.556.742	-	19.838.655.647	-

Chi tiết giá trị thành phẩm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Đất ở phân lô	14.193.357.482	19.655.456.387
- Dự án An Xuyên, TP. Cà Mau (Khu B)(*)	4.076.105.421	8.740.276.878
- Dự án Khu Tái định cư phường 1 – phường 9 TP. Cà Mau(*)	8.206.296.743	8.206.296.743
- Dự án Trung tâm thương mại Ngọc Hiển(*)	45.282.385	843.209.833
- Các dự án khác(*)	1.865.672.933	1.865.672.933
Nhà ở	183.199.260	183.199.260
- Nhà liền kề đường Huỳnh Ngọc Diệp	103.956.099	103.956.099
- Nhà liền kề đường Ngô Gia Tự	79.243.161	79.243.161
Số cuối năm	14.376.556.742	19.838.655.647

(*) Các dự án này với giá trị 14.193.357.482 VND, Công ty xác định giá vốn với tỷ lệ tạm tính để xác định kết quả kinh doanh trong năm.

Một số quyền sử dụng đất tồn kho cuối năm có giá trị ghi sổ là 9.750.000.000 VND đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau.

8. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí đền bù (*)	5.069.051.168	5.069.051.168
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	42.687.283	180.134.930
Chi phí công cụ dụng cụ	111.162.946	83.041.266
Cộng	5.222.901.397	5.332.227.364

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

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	8.797.857.503	2.204.041.186	1.229.424.700	36.500.000	12.267.823.389
Số cuối năm	<u>8.797.857.503</u>	<u>2.204.041.186</u>	<u>1.229.424.700</u>	<u>36.500.000</u>	<u>12.267.823.389</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	949.332.321	2.204.041.186	-	36.500.000	3.189.873.507
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	5.850.951.400	2.204.041.186	345.593.730	36.500.000	8.437.086.316
Khấu hao trong năm	267.053.068	-	172.391.832	-	439.444.900
Số cuối năm	<u>6.118.004.468</u>	<u>2.204.041.186</u>	<u>517.985.562</u>	<u>36.500.000</u>	<u>8.876.531.216</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.946.906.103	-	883.830.970	-	3.830.737.073
Số cuối năm	<u>2.679.853.035</u>	<u>-</u>	<u>711.439.138</u>	<u>-</u>	<u>3.391.292.173</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí Xây dựng nhà kèm cơ sở hạ tầng	168.002.239.057	168.002.239.057	158.059.507.859	158.059.507.859
- Dự án Khu dân cư phường Tân Xuyên - Khu D - TP. Cà Mau	166.773.094.872	166.773.094.872	157.392.346.401	157.392.346.01
- Các dự án khác(*)	1.229.144.185	1.229.144.185	667.161.458	667.161.458
Chi phí Đầu tư cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	5.146.651.564	5.146.651.564	5.129.651.564	5.129.651.564
- Dự án Đầu tư Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Sông Cửa Lớn - huyện Ngọc Hiển(*)	2.752.355.453	2.752.355.453	2.752.355.453	2.752.355.453
- Dự án Đầu tư Kinh doanh Cụm dân cư bờ tây Sông Cái Tàu(*)	2.357.296.111	2.357.296.111	2.357.296.111	2.357.296.111
- Các dự án khác(*)	37.000.000	37.000.000	20.000.000	20.000.000
Cộng	<u>173.148.890.621</u>	<u>173.148.890.621</u>	<u>163.189.159.423</u>	<u>163.189.159.423</u>

(*) Các dự án này với giá trị 6.375.795.749 VND, Công ty xác định giá vốn với tỷ lệ tạm tính để xác định kết quả kinh doanh trong năm.

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào giá vốn trong năm	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang				
- Thửa đất số 592, phường 1, TP. Cà Mau (Lê Anh Tuấn)	1.011.811.624	-	-	1.011.811.624
- Các thửa đất khác thuộc khu vực phường 1, TP. Cà Mau (Lê Anh Tuấn, Quách Văn Chương)	2.300.866.231	-	(371.492.000)	1.929.374.231
- Thửa đất số 9-K4, phường 6, TP. Cà Mau (Lê Bá Tước)	616.588.000	22.188.000	(638.776.000)	-
- Lô đất số 805-P1-TP. Cà Mau (Quách Văn Chương)	533.094.799	-	-	533.094.799
Cộng	4.462.360.654	22.188.000	(1.010.268.000)	3.474.280.654

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>		
Ông Nguyễn Văn Thập	-	2.131.412.766
Ông Nguyễn Quốc Phong	152.958.740	1.428.645.996
Công ty TNHH MTV Tân Tạo	14.256.000	930.329.948
Công ty TNHH Xây lắp điện và Thương mại Trương Mỹ Kim	466.664.800	-
Ông Lưu Văn Hóa	20.997.412	815.521.348
Ông Giáp Văn Nhất	790.799.052	790.799.052
Các nhà cung cấp khác	34.863.920	163.642.724
Cộng	1.480.539.924	6.260.351.834

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>		
Trả trước về kinh doanh Cơ sở hạ tầng và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo dự án Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Năm Căn	-	2.960.000.000
Ông Lâm Đại Minh	-	1.960.000.000
Trả trước về thi công xây lắp	1.998.240.917	1.602.357.744
Vốn Nhà Nước giao đất mặt bằng di dời tuyến Phan Ngọc Hiến	1.602.357.744	1.602.357.744
Chi nhánh Tổng Công ty Khí Việt Nam - Công ty Khí Cà Mau	395.883.173	-
Trả trước của các khách hàng khác	420.359.367	420.359.367
Cộng	2.418.600.284	4.982.717.111

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
		Số phải nộp	Số đã thực nộp	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	865.783.465	2.149.097.941	(2.243.284.395)	771.597.011
Thuế thu nhập cá nhân	14.626.427	591.730.191	(605.765.087)	591.531
Tiền thuế đất	-	153.437.760	(153.437.760)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.459.332.271	3.000.000	(3.000.000)	1.459.332.271
Cộng	2.339.742.163	2.897.265.892	(3.005.487.242)	2.231.520.813

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất thuế giá trị gia tăng là 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% (năm trước thuế suất là 20%).

Theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban thường vụ quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác, thì Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2021 do Công ty có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.598.023.152	24.858.646.471
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	752.676.428	1.771.403.451
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	15.350.699.580	26.630.049.922
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	15.350.699.580	26.630.049.922
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	3.070.139.916	5.326.009.984
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	(921.041.975)	(1.597.802.995)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	2.149.097.941	3.728.206.989

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Phải trả người lao động

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	1.254.311.977	1.661.231.701
Cộng	<u>1.254.311.977</u>	<u>1.661.231.701</u>

16. Chi phí phải trả**16a Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phép phải trả	-	49.527.500
Chi phí lãi vay phải trả	19.990.890	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	129.509.816	132.509.816
Cộng	<u>149.500.706</u>	<u>182.037.316</u>

16b Chi phí phải trả dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Trích trước cơ cấu chi phí đầu tư các Dự án kinh doanh cơ sở hạ tầng	11.618.050.282	11.650.455.282
- Dự án Cụm dân cư Công nông II, phường 7, TP. Cà Mau	9.597.589.474	9.629.994.474
- Dự án Khu dân cư Trung tâm thương mại Ngọc Hiền	1.182.944.449	1.182.944.449
- Các dự án khác	837.516.359	837.516.359
Trích trước cơ cấu chi phí Đầu tư Xây dựng nhà có kèm cơ sở hạ tầng	36.535.236.469	37.490.862.206
- Dự án Khu dân cư Sông cũ An Xuyên (khu A) TP. Cà Mau	13.809.955.625	14.061.323.807
- Dự án Khu dân cư An Xuyên – TP. Cà Mau (Khu B)	12.703.619.377	13.260.371.832
- Đất Khu tái định cư phường 1, phường 9, TP. Cà Mau	7.027.069.155	7.040.069.155
- Các dự án khác	2.994.592.312	3.129.097.412
Cộng	<u>48.153.286.751</u>	<u>49.141.317.488</u>

17. Phải trả ngắn hạn khác**17a Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	<u>42.596.543.696</u>	<u>43.107.780.563</u>
Ủy ban Nhân dân tỉnh Cà Mau – Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.912.530.000	6.912.530.000

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau - Cổ tức phải trả	35.684.013.696	35.684.013.696
Ban Giám đốc – Cổ tức phải trả	-	511.236.867
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	20.953.976.194	16.356.747.081
Phải trả về cổ phần hóa	6.229.350.111	6.229.350.111
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.961.932.069	5.705.132.069
- Nhận ký quỹ bảo hành Công trình khoán nội bộ	140.424.764	923.624.764
- Nhận ký quỹ, đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (*)	10.790.000.000	4.750.000.000
- Nhận ký quỹ, đặt cọc khác	31.507.305	31.507.305
Phải trả bồi hoàn cho người dân trước giai đoạn Cổ phần hóa	3.159.358.512	3.159.358.512
- Các khoản Công ty nhận bồi thường chờ xử lý	722.800.000	722.800.000
- Giá trị QSDĐ của các lô còn tồn đọng	2.436.558.512	2.436.558.512
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	603.335.502	1.262.906.389
Cộng	63.550.519.890	59.464.527.644

(*) Là khoản nhận tiền đặt cọc giữ chỗ của khách hàng tại dự án Khu B với số tiền 400.000.000 VND, Khu A với số tiền 1.600.000.000 VND và Khu D với số tiền 8.790.000.000 VND thuộc dự án Khu dân cư phường Tân Xuân, TP. Cà Mau.

17b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nợ quá hạn chưa thanh toán cho các bên liên quan	42.596.543.696	42.596.543.696
Ủy ban Nhân dân tỉnh Cà Mau – Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.912.530.000	6.912.530.000
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau - Cổ tức lợi nhuận phải trả	35.684.013.696	35.684.013.696
Nợ quá hạn chưa thanh toán cho các tổ chức và cá nhân khác	9.388.708.623	9.388.708.623
Phải trả về cổ phần hóa	6.229.350.111	6.229.350.111
Phải trả bồi hoàn cho người dân trước giai đoạn Cổ phần hóa	3.159.358.512	3.159.358.512
- Các khoản Công ty nhận bồi thường chờ xử lý	722.800.000	722.800.000
- Giá trị QSDĐ của các lô còn tồn đọng	2.436.558.512	2.436.558.512
Cộng	51.985.252.319	51.985.252.319

18. Vay**18a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức khác		
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.909.000.000	-
- Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau ⁽¹⁾	2.000.000.000	-

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- <i>Vay Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên Đại Dương - Chi nhánh Cà Mau</i> ⁽ⁱⁱ⁾	1.909.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	3.600.000.000	-
Cộng	7.509.000.000	-

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

- (i) Khoản vay tín chấp Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 5,9%/năm và được điều chỉnh theo lãi suất thị trường, thời hạn vay 164 ngày.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên Đại Dương - Chi nhánh Cà Mau để bổ sung vốn lưu động với lãi suất cho vay tối thiểu 5,5%/năm và được áp dụng theo từng giấy nhận nợ và theo thông báo lãi suất của ngân hàng, thời hạn vay 92 ngày. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố hợp đồng tiền gửi tại chính Ngân hàng này (xem thuyết minh số V.2).

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	3.909.000.000	-	3.909.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
Cộng	-	3.909.000.000	3.600.000.000	7.509.000.000

18b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay dài hạn phải trả các tổ chức khác</i>		
Vay dài hạn ngân hàng	-	-
- <i>Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau</i> ⁽ⁱ⁾	-	-
Cộng	-	-

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

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Khu dân cư phường Tân Xuyên - Khu D (phân kỳ 1), với lãi suất cho vay được ghi trên từng lần giấy nhận nợ và được điều chỉnh theo thông báo, thời hạn vay 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các giá trị quyền sử dụng đất của Công ty (xem thuyết minh tại V.7).

Chi tiết phát sinh của các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	-
Số tiền vay phát sinh trong năm	7.000.000.000
Số tiền vay đã trả	(3.400.000.000)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(3.600.000.000)
Số cuối năm	-

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

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

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	2.394.395.794	622.446.261	(2.317.549.553)	699.292.502
Quỹ phúc lợi	738.625.407	622.446.261	(422.980.000)	938.091.668
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	155.520.000	-	(155.520.000)	-
Cộng	3.288.541.201	1.244.892.521	(2.896.049.553)	1.637.384.169

20. Vốn chủ sở hữu**20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	58.595.000.000	7.732.814.967	4.758.631.103	3.980.310.813	75.066.756.883
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	21.130.439.482	21.130.439.482
Trích lập các quỹ	-	1.056.521.974	1.056.521.974	(4.226.087.896)	(2.113.043.948)
Số dư cuối năm trước	58.595.000.000	8.789.336.941	5.815.153.077	20.884.662.399	94.084.152.417
Số dư đầu năm nay	58.595.000.000	8.789.336.941	5.815.153.077	20.884.662.399	94.084.152.417
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	12.448.925.211	12.448.925.211
Trích lập các quỹ	-	622.446.261	622.446.261	(2.489.785.043)	(1.244.892.521)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	(8.789.250.000)	(8.789.250.000)
Số dư cuối năm nay	58.595.000.000	9.411.783.202	6.437.599.338	22.054.552.567	96.498.935.107

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	56.970.000.000	56.970.000.000
Các Cổ đông khác	1.625.000.000	1.625.000.000
Cộng	58.595.000.000	58.595.000.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Cổ đông góp vốn	58.595.000.000	100	58.595.000.000	-
Cộng	58.595.000.000	100	58.595.000.000	-

20c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.859.500	5.859.500
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	5.859.500	5.859.500

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Cổ phiếu phổ thông	5.859.500	5.859.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.859.500	5.859.500
- Cổ phiếu phổ thông	5.859.500	5.859.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

20d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2020 và tạm trích lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 số 02/NQ-ĐHĐCĐ-ĐTPTN ngày 30 tháng 6 năm 2021 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 8.789.250.000
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 622.446.261
• Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	: 622.446.261
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 1.244.892.521

Và trong năm, Công ty đã chi trả cổ tức cho các cổ đông như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi cổ tức	9.863.857.754	8.728.312.500

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

21a. Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Số cuối năm</u> (VND)	<u>Số đầu năm</u> (VND)	<u>Nguyên nhân xóa sổ</u>
Nợ khó đòi đã xử lý (*)	3.080.602.425	3.080.602.425	Đã lâu nhưng không thu hồi được nợ
Cộng	3.080.602.425	3.080.602.425	

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

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**21b. Tài sản nhận giữ hộ**

	Số cuối năm (VND)	Số đầu năm (VND)
Tài sản nhận giữ hộ (*)	3.649.049.699	3.649.049.699
Cộng	3.649.049.699	3.649.049.699

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

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	63.869.094	164.019.992
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	27.874.970.048	72.714.785.325
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	4.116.546.329
Cộng	27.938.839.142	76.995.351.646

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

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Bán bất động sản	-	657.736.364
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau		
Cung cấp dịch vụ	-	82.804.932

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Giảm giá hàng bán	345.938.793	548.471.339
Cộng	345.938.793	548.471.339

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	3.977.836.109
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	6.472.366.905	36.217.061.820
Cộng	6.472.366.905	40.194.897.929

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi bán hàng trả chậm	1.647.650.051	1.125.663.007
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	92.871.728	623.624.208
Lãi tiền gửi không có kỳ hạn	5.326.620	-
Lãi tiền cho vay	5.795.000	69.102.417
Cộng	<u>1.751.643.399</u>	<u>1.818.389.632</u>
5. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	19.990.890	43.324.170
Cộng	<u>19.990.890</u>	<u>43.324.170</u>
6. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.011.023	267.513.287
Cộng	<u>64.011.023</u>	<u>267.513.287</u>
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên	6.249.560.424	8.233.563.927
Chi phí vật liệu quản lý	59.873.727	48.906.636
Chi phí đồ dùng văn phòng	100.836.502	75.272.511
Chi phí khấu hao tài sản cố định	439.444.900	429.394.348
Thuế, phí và lệ phí	205.006.117	274.517.286
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(10.000.179)	71.569.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	593.434.248	604.301.785
Các chi phí khác	794.631.302	1.013.337.411
Cộng	<u>8.432.787.041</u>	<u>10.750.863.903</u>
8. Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	43.231.336
Xử lý chênh lệch thuế GTGT giữa tờ khai và sổ sách	307.782.407	-
Thu nhập khác	-	14.722.176
Cộng	<u>307.782.407</u>	<u>57.953.512</u>
9. Chi phí khác		
Chi phí dự án không thực hiện được	-	1.010.223.462
Phạt chậm nộp thuế, phí, lệ phí	147.139	701.423.928
Chi phí bồi hoàn phần diện tích thiếu	-	175.950.000
Chi hỗ trợ	-	102.000.000

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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí dịch vụ thi hành án	-	41.800.789
Chi phí khác	65.000.005	176.579.512
Cộng	<u>65.147.144</u>	<u>2.207.977.691</u>

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.811.258.614	56.797.212.363
Chi phí nhân công	6.444.564.983	13.570.285.901
Chi phí khấu hao tài sản cố định	439.444.900	429.394.348
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.093.153.463	1.386.791.457
Chi phí khác	791.283.893	1.925.242.396
Cộng	<u>12.579.705.853</u>	<u>74.108.926.465</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

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

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

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

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên Ban điều hành:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ tức phải trả	-	511.236.867
Cổ tức đã trả	-	(511.236.867)

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.17a.



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

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương, thưởng	2.215.835.376	1.199.880.000
Thù lao	253.628.082	475.200.720
Cổ tức	72.000.000	590.097.427
Cộng	<u>2.541.463.458</u>	<u>2.265.178.147</u>

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác với Công ty chỉ có Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau là cổ đông góp vốn với tỷ lệ 97,23%.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau		
Phải trả cổ tức	8.545.500.000	8.550.000.000
Cổ tức đã trả	(8.545.500.000)	(8.550.000.000)

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.17a và V.17b.

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

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

Cà Mau, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Tô Diễm Kiều
Người lập

Nguyễn Quốc Cường
Kế toán trưởng



Huỳnh Thế Giới
Giám đốc