

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

*Công ty thành viên của JPA International*

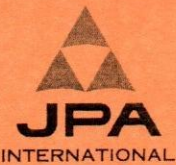
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM

Tel : +84 (28) 3859 4168

Fax : +84 (28) 3859 2285

Email : [contact@vietvalues.com](mailto:contact@vietvalues.com)

Website : [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



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

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

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



## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	10
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	11 - 46

---

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Nhà Cà Mau (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán của Công ty.

### 1. Khái quát chung về công ty

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

Vốn điều lệ : 58.595.000.000 đồng.

### 2. Trụ sở chính hoạt động

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

Điện thoại : + 84-(290) 3831245

Fax : + 84-(290) 3830980

### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

#### 4.1. Hội đồng quản trị

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

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





#### 4.3. Ban kiểm soát

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

Họ và tên	Chức vụ
Ông Huỳnh Thanh Tân	Thành viên
Bà Tô Diễm Kiều	Thành viên

#### 4.4. Ban Điều hành

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

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

#### 5. Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Huỳnh Thế Giới – Giám đốc Công ty.

#### 6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 46.

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

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

#### 8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

#### 9. Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.



- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

## 10. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cà Mau, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

TM. Hội đồng Quản trị



*Trần Văn Tuấn*  
*Trần Văn Tuấn*  
**Trần Văn Tuấn**

75 - C  
TY  
HỮU HẠ  
À TƯ V  
I VIỆ  
HỒ C





Số: 2208/21/BCKT/AUD-VVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Nhà Cà Mau (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021, từ trang 07 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như trình bày tại Thuyết minh số V.7, V.10, V.16b, VI.3 trên 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 18.816.421.228 VND, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án với số tiền 5.796.813.022 VND, Chi phí phải trả dài hạn với số tiền 49.141.317.412 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;
- Theo mục V.8 – Chi phí trả trước dài hạn, chi phí bồi thường cho các quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho khách hàng trước giai đoạn cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Phát triển Nhà Minh Hải) với số tiền 5.069.851.168 VND do không có quyền sử dụng đất để giao cho khách hàng. Việc xử lý các chi phí phân bổ này sẽ tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền;



- Theo Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính mục số V.13 – Người mua trả tiền trước ngắn hạn, vốn Nhà nước ứng trước để giải phóng mặt bằng di dời dân cư tuyến đường Phan Ngọc Hiền với số tiền 1.000.000.000 VND, công trình xây dựng 03 dãy liên kế với số tiền 602.357.744 VND và các khoản người mua trả tiền trước với số tiền 420.359.367 VND đã lâu năm và đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán công ty vẫn chưa đối chiếu để xử lý;
- Như Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính mục số V.18 - phải trả ngắn hạn khác, khoản phải trả cổ phần hóa với số tiền 6.166.342.176 VND đến nay Công ty vẫn chưa quyết toán chi trả. Và nợ phải trả lâu năm chờ xử lý với số tiền 722.800.000 VND, đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán công ty vẫn chưa đối chiếu để xử lý.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Nhà Cà Mau tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

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



**Đỗ Thị Hương – Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNĐKHN số 0967-2018-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

**Nguyễn Thị Bích Diễm - Kiểm toán viên**  
Giấy CNĐKHN số 4721-2019-071-1

### Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>100</b>	<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>44.590.134.361</b>	<b>97.294.022.080</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>3.398.752.771</b>	<b>25.355.105.757</b>
111	1. Tiền		882.752.771	517.404.569
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.516.000.000	24.837.701.188
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>424.500.000</b>	<b>5.471.897.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2	424.500.000	5.471.897.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>19.925.009.394</b>	<b>32.075.016.511</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	15.387.018.486	23.242.963.234
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	3.621.193.725	4.575.847.978
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	906.570.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	2.505.386.573	4.866.654.690
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(1.588.589.390)	(1.517.019.391)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.7	<b>19.838.655.647</b>	<b>34.015.917.419</b>
141	1. Hàng tồn kho		19.838.655.647	34.015.917.419
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.003.216.549</b>	<b>376.085.393</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.003.216.549	376.085.393
<b>200</b>	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>176.814.484.514</b>	<b>135.404.500.633</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>3.830.737.073</b>	<b>3.732.219.259</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	3.830.737.073	3.732.219.259
222	- Nguyên giá		12.267.823.389	13.048.230.310
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.437.086.316)	(9.316.011.051)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
231	- Nguyên giá		-	-
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>167.651.520.077</b>	<b>126.561.494.157</b>
241	1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.10	163.189.159.423	120.524.894.245
242	2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	4.462.360.654	6.036.599.912
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.332.227.364</b>	<b>5.110.787.217</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8	5.332.227.364	5.110.787.217
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>221.404.618.875</b>	<b>232.698.522.713</b>



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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>300</b>	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>127.320.466.458</b>	<b>157.631.765.830</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>78.179.148.970</b>	<b>102.374.111.356</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	6.260.351.834	6.284.260.307
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	4.982.717.111	2.220.421.210
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	2.339.742.163	13.768.795.937
314	4. Phải trả người lao động	V.15	1.661.231.701	1.612.931.316
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16a	182.037.316	185.084.157
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17	-	11.845.027.664
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.18	59.464.527.644	63.455.514.694
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	3.288.541.201	3.002.076.071
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>49.141.317.488</b>	<b>55.257.654.474</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	V.16b	49.141.317.488	54.272.634.878
337	2. Phải trả dài hạn khác		-	985.019.596
<b>400</b>	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>94.084.152.417</b>	<b>75.066.756.883</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.20	<b>94.084.152.417</b>	<b>75.066.756.883</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		58.595.000.000	58.595.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		58.595.000.000	58.595.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		8.789.336.941	7.732.814.967
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		5.815.153.077	4.758.631.103
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		20.884.662.399	3.980.310.813
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		3.980.310.813	2.160.481.406
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		16.904.351.586	1.819.829.407
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>221.404.618.875</b>	<b>232.698.522.713</b>

Người lập biểu



TÔ DIỄM KIỀU

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUỐC CƯỜNG

Giám đốc



HUỲNH THẾ GIỚI



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	76.995.351.646	112.735.540.585
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	548.471.339	580.056.090
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		76.446.880.307	112.155.484.495
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.3	40.194.897.929	27.955.277.467
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.251.982.378	84.200.207.028
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	1.818.389.632	3.761.044.852
22	7. Chi phí tài chính		43.324.170	20.192.529
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		43.324.170	-
25	8. Chi phí bán hàng	VI.5	267.513.287	223.318.867
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	10.750.863.903	12.166.215.084
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		27.008.670.650	75.551.525.400
31	11. Thu nhập khác	VI.7	57.953.512	1.572.572.454
32	12. Chi phí khác	VI.8	2.207.977.691	956.966.219
40	13. Lợi nhuận khác		(2.150.024.179)	615.606.235
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		24.858.646.471	76.167.131.635
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	3.728.206.989	15.506.151.411
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		21.130.439.482	60.660.980.224
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.10	3.246	9.851
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.10	3.246	9.851

Người lập biểu



TÔ DIỄM KIỀU

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUỐC CƯỜNG

Cà Mau, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Giám đốc



HUYỄN THẾ GIỚI



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>24.858.646.471</b>	<b>76.167.131.635</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>(327.921.438)</b>	<b>(3.673.830.102)</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	V.9	433.756.852	397.774.764
03	- Các khoản dự phòng	V.6	(71.569.999)	(1.129.223.969)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.4	(733.432.461)	(2.942.380.897)
06	- Chi phí lãi vay		43.324.170	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>24.530.725.033</b>	<b>72.493.301.533</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		11.420.159.044	(9.346.515.178)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	V.7	14.177.261.772	45.880.297.859
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(52.559.572.310)	(100.468.596.782)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	V.8	(221.440.147)	226.355.484
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(43.324.170)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.14	(15.251.715.180)	(4.052.974.091)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	V.19	(1.826.578.818)	(1.270.928.703)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(19.774.484.776)</b>	<b>3.460.940.122</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	V.11	-	218.239.155
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2	(5.406.769.904)	(16.739.811.176)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2	11.360.736.904	10.731.344.176
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	V.5-VI.4	592.477.290	2.550.364.003
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>6.546.444.290</b>	<b>(3.239.863.842)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.3	4.729.076.911	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.4	(4.729.076.911)	-
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.20	(8.728.312.500)	(8.789.250.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(8.728.312.500)</b>	<b>(8.789.250.000)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>		<b>(21.956.352.986)</b>	<b>(8.568.173.720)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>25.355.105.757</b>	<b>33.923.279.477</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	V.1	<b>3.398.752.771</b>	<b>25.355.105.757</b>

Người lập biểu



TÔ DIỄM KIỀU

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUỐC CƯỜNG



Cà Mau, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Giám đốc

HUỲNH THẾ GIỚI



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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của công ty là xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

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

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

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

#### **6. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 37 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 37 nhân viên).



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

### 1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

## III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC và các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.



### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### *Các khoản cho vay*

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

### 4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
  - + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
  - + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
  - + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

0303  
CC  
RÁCH N  
ÉM TO  
CHU  
5 - T



## 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 6. Chi phí trả trước

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

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

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

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

### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

## 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

2817  
ING T  
HIỆM H  
ÁN VÀ T  
ÁN V  
HỒ



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

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

**8. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

Nhà	16 năm
-----	--------

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và









### **Doanh thu xây dựng**

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### **Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

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

### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

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

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

## **13. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của Bất động sản đầu tư, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

## **14. Chi phí tài chính**

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



## 15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

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

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

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

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

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

Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với trường hợp Doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc Hội về Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

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

## 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### **Thuế thu nhập hiện hành**

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

## 19. Các bên có liên quan

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

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



## 20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	138.864.926	59.974.952
1.2	Tiền gửi ngân hàng	743.887.845	457.429.617
1.3	Các khoản tương đương tiền	2.516.000.000	24.837.701.188
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	2.516.000.000	24.837.701.188
	<b>Cộng</b>	<b>3.398.752.771</b>	<b>25.355.105.757</b>

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có tiền và các khoản tương đương tiền bị phong tỏa để bảo đảm cho các khoản vay.

### 1.2 Tiền gửi ngân hàng

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – CN Cà Mau	387.157.640	18.590.603
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – CN Cà Mau	166.311.593	1.617.059
- Ngân hàng TMCP Đại Dương – CN Cà Mau	79.335.280	14.742.650
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Cà Mau	69.888.373	93.400.701
- Các Ngân hàng TMCP khác	41.194.959	329.078.604
<b>Cộng</b>	<b>743.887.845</b>	<b>457.429.617</b>



### 1.3 Các khoản tương đương tiền

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – CN Cà Mau	2.166.000.000	9.732.609.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Cà Mau	350.000.000	7.550.000.000
- Các Ngân hàng TMCP khác	-	7.555.092.188
<b>Cộng</b>	<b>2.516.000.000</b>	<b>24.837.701.188</b>

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

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

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Đất Mũi	424.500.000	3.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – CN Cà Mau	-	2.471.897.000
<b>Cộng</b>	<b>424.500.000</b>	<b>5.471.897.000</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.





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

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng <sup>(*)</sup>	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>15.387.018.486</b>	<b>950.240.921</b>	<b>23.242.963.234</b>	<b>806.031.421</b>
Về chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà	11.416.658.083	-	20.358.428.134	-
- DA ĐT XD Khu phố chợ phường 08	7.876.852.000	-	18.704.617.376	-
- DA ĐT khu TT CN An Xuyên (khu B)	3.185.156.083	-	837.035.000	-
- Dự án Đầu tư XD Khu TĐC Phường 1, Phường 9 Cà Mau	170.250.000	-	445.181.667	-
- Các Dự án khác	184.400.000	-	371.594.091	-
Về thi công, xây lắp	993.416.532	590.791.857	1.413.020.706	629.827.857
- Công ty TNHH Nam Khánh	805.249.350	402.624.675	805.249.350	402.624.675
- CN Tổng công ty khí Việt Nam – Công ty khí Cà Mau	-	-	341.568.224	-
- BQLDA Tp. Cà Mau	142.060.810	142.060.810	181.096.810	181.096.810
- Các khách hàng khác	46.106.372	46.106.372	85.106.322	46.106.372
Về chuyển nhượng QSDĐ	301.336.564	171.436.564	774.046.564	171.436.564
- Dự án cải tạo chỉnh trang KDC Công Nông II – Phường 7 – Cà Mau	163.596.000	163.596.000	-	-
- DA DT XD Khu TTTM Ngọc Hiến	129.900.000	-	602.610.000	-
- Các khách hàng khác	7.840.564	7.840.564	171.436.564	171.436.564
Về bán bất động sản	2.277.076.580	-	339.905.000	-
- Nguyễn Thị Hiền + Nguyễn Thị Huệ	1.329.356.980	-	-	-
- Nguyễn Văn Ngời	607.814.600	-	-	-
- Tăng Hoàng Phong	339.905.000	-	339.905.000	-
Các khách hàng khác	398.530.727	188.012.500	357.562.830	4.767.000
UBND thị trấn Năm Căn	366.491.000	183.245.500	333.173.636	-
Các khách hàng khác	32.039.727	4.767.000	24.389.194	4.767.000
<b>Cộng</b>	<b>15.387.018.486</b>	<b>950.240.921</b>	<b>23.242.963.234</b>	<b>806.031.421</b>

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



4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>3.621.193.725</b>	<b>38.800.000</b>	<b>4.575.847.978</b>	<b>38.800.000</b>
Phải trả đơn vị nhận thầu (thầu phụ)	3.507.555.225	38.800.000	4.421.852.569	-
- TT PT Quỹ đất Tỉnh Cà Mau	2.009.188.000	-	556.944.500	-
- Công ty TNHH Xây lắp Điện và Thương mại Trương Mỹ Kim	1.252.840.961	-	2.964.326.632	-
- Các khách hàng khác	245.526.264	38.800.000	900.581.437	38.800.000
Các nhà cung cấp khác	113.638.500	-	153.995.409	-
<b>Cộng</b>	<b>3.621.193.725</b>	<b>38.800.000</b>	<b>4.575.847.978</b>	<b>38.800.000</b>



**5. Phải thu ngắn hạn khác**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>475.500.000</b>	-	<b>107.296.000</b>	-
Tạm ứng	475.500.000	-	107.296.000	-
- Trần Đồng Tư	430.500.000	-	69.362.000	-
- Tô Diễm Kiều	3.000.000	-	10.000.000	-
- Tô Hồng Ngọc	42.000.000	-	10.000.000	-
- Nguyễn Quốc Cường	-	-	17.934.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>2.029.886.573</b>	<b>599.548.469</b>	<b>4.759.358.690</b>	<b>672.187.970</b>
Phải thu khác	1.141.910.954	589.548.289	1.412.498.912	662.187.790
- Trường Cao Đẳng Cộng Đồng Cà Mau	219.466.500	219.466.500	219.466.500	219.466.500
- Nguyễn Văn Hoàng	129.080.361	129.080.361	129.080.361	129.080.361
- Nguyễn Hùng Minh	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
- Các đối tượng khác	693.364.093	141.001.428	963.952.051	213.640.929
Ký quỹ, ký cược	24.330.343	-	2.483.954.544	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam – CN Cà Mau	24.330.343	-	27.179.000	-
- Các đối tượng khác	-	-	2.456.775.544	-
Tạm ứng	863.645.276	10.000.180	862.905.234	10.000.180
- Giáp Văn Nhất	395.458.096	-	395.458.096	-
- Võ Tuấn Thành	403.000.000	-	109.000.000	-
- Các nhân viên khác	65.187.180	10.000.180	358.447.138	10.000.180
<b>Cộng</b>	<b>2.505.386.573</b>	<b>599.548.469</b>	<b>4.866.654.690</b>	<b>672.187.970</b>

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



**6. Nợ xấu**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	2.174.459.565	585.870.175	1.919.644.066	402.624.675
<i>Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm</i>	-	-	-	-
<i>Quá hạn từ 01 năm – 02 năm</i>	1.171.740.350	585.870.175	805.249.350	402.624.675
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.171.740.350	585.870.175	805.249.350	402.624.675
- UBND Thị trấn Năm Căn	366.491.000	183.245.500	-	-
- Công ty TNHH Nam Khánh	805.249.350	402.624.675	805.249.350	402.624.675
<i>Quá hạn trên 03 năm</i>	1.002.719.215	-	1.114.394.716	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	364.370.746	-	403.406.746	-
- BQL dự án TP. Cà Mau	146.827.810	-	185.863.810	-
- Dự án cải tạo chỉnh trang khu DC Công nông II - P7-CM	163.596.000	-	163.596.000	-
- Các đối tượng khác	53.946.936	-	53.946.936	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	38.800.000	-	38.800.000	-
- Công ty Giao thông Vận tải Cà Mau	30.000.000	-	30.000.000	-
- TT Thông tin Tài nguyên & Môi trường	8.800.000	-	8.800.000	-
Phải thu tạm ứng	10.000.180	-	10.000.180	-
- Nguyễn Văn Hòa	10.000.180	-	10.000.180	-
Phải thu ngắn hạn khác	589.548.289	-	662.187.790	-
- Trường CD Cộng đồng Cà Mau	219.466.500	-	219.466.500	-
- Nguyễn Văn Hoàng	129.080.361	-	129.080.361	-
- Nguyễn Hùng Minh	100.000.000	-	100.000.000	-
- Các đối tượng khác	141.001.428	-	213.640.929	-
<b>Cộng</b>	<b>2.174.459.565</b>	<b>585.870.175</b>	<b>1.919.644.066</b>	<b>402.624.675</b>

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

Trong năm, Công ty đã lập dự phòng lâu năm với tỷ lệ 50%.



**Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Nhà Cà Mau**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Nội dung	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(1.517.019.391)	(426.710.771)
Trích lập dự phòng	(183.245.500)	(1.129.223.969)
Hoàn nhập dự phòng	111.675.501	38.915.349
<b>Số cuối năm</b>	<b>(1.588.589.390)</b>	<b>(1.517.019.391)</b>

**7. Hàng tồn kho**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	-	-	-	-
Thành phẩm	19.838.655.647	-	34.015.917.419	-
Hàng hóa gửi đi bán	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>19.838.655.647</b>	<b>-</b>	<b>34.015.917.419</b>	<b>-</b>

Trong đó:

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

**Thành phẩm tồn kho**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đất ở phân lô	19.655.456.387	-	33.832.718.159	-
- DA An Xuyên, Tp. Cà Mau (Khu B)	8.740.276.878	-	29.757.695.386	-
- DA khu TĐC Phường 1 – Phường 9 Cà Mau	8.206.296.743	-	91.497.080	-
- Dự án TTTM Ngọc Hiển	843.209.833	-	978.857.499	-
- Các dự án khác	1.865.672.933	-	3.004.668.194	-
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	-
<b>Cộng</b>	<b>19.838.655.647</b>	<b>-</b>	<b>34.015.917.419</b>	<b>-</b>



**8. Chi phí trả trước dài hạn**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí đền bù <sup>(*)</sup>	5.069.051.168	5.069.051.168
- Chi phí sửa chữa lớn	180.134.930	4.930.000
- Công cụ dụng cụ	83.041.266	36.806.049
<b>Cộng</b>	<b>5.332.227.364</b>	<b>5.110.787.217</b>

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

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.110.787.217	5.337.142.701
Tăng trong năm	391.196.961	34.881.819
Phân bổ trong năm	(169.756.814)	(261.237.303)
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.332.227.364</b>	<b>5.110.787.217</b>



## 9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>					
<b>1. Số đầu năm</b>	<b>8.703.189.741</b>	<b>2.487.115.869</b>	<b>1.821.424.700</b>	<b>36.500.000</b>	<b>13.048.230.310</b>
2. Tăng trong năm	527.912.162	-	-	-	527.912.162
<i>Tăng từ XDCB</i>	<i>527.912.162</i>	-	-	-	<i>527.912.162</i>
3. Giảm trong năm	433.244.400	283.074.683	592.000.000	-	1.308.319.083
<i>Thanh lý trong năm</i>	<i>433.244.400</i>	<i>283.074.683</i>	<i>592.000.000</i>	-	<i>1.308.319.083</i>
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>8.797.857.503</b>	<b>2.204.041.186</b>	<b>1.229.424.700</b>	<b>36.500.000</b>	<b>12.267.823.389</b>
<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
<b>II. Giá trị hao mòn</b>					
<b>1. Số đầu năm</b>	<b>6.028.003.350</b>	<b>2.487.115.869</b>	<b>764.391.832</b>	<b>36.500.000</b>	<b>9.316.011.051</b>
2. Tăng trong năm	256.192.450	-	173.201.898	-	429.394.348
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>256.192.450</i>	-	<i>173.201.898</i>	-	<i>429.394.348</i>
3. Giảm trong năm	433.244.400	283.074.683	592.000.000	-	1.308.319.083
<i>Giảm do thanh lý</i>	<i>433.244.400</i>	<i>283.074.683</i>	<i>592.000.000</i>	-	<i>1.308.319.083</i>
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>5.850.951.400</b>	<b>2.204.041.186</b>	<b>345.593.730</b>	<b>36.500.000</b>	<b>8.437.086.316</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>2.675.186.391</b>	<b>-</b>	<b>1.057.032.868</b>	<b>-</b>	<b>3.732.219.259</b>
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	<b>2.946.906.103</b>	<b>-</b>	<b>883.830.970</b>	<b>-</b>	<b>3.830.737.073</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

*Trong đó:*

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



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

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí Xây dựng nhà kèm cơ sở hạ tầng	158.059.507.859	-	115.406.242.681	-
- DA Đầu tư KD Khu CN sạch, xã An Xuyên Tp. Cà Mau (khu D)	157.392.346.401	-	110.266.885.346	-
- Các dự án khác	667.161.458	-	5.139.357.335	-
Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	5.129.651.564	-	5.109.651.564	-
- Dự án Đầu tư KD CSHT khu tái định cư Sông Cửa lớn – Ngọc Hiến	2.752.355.453	-	2.752.355.453	-
- Dự án Đầu tư KD cụm dân cư bờ tây Sông Cái Tàu	2.357.296.111	-	2.357.296.111	-
- Các dự án khác	20.000.000	-	-	-
Chi phí xây lắp các công trình vốn nhận thầu	-	-	9.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>163.189.159.423</b>	<b>-</b>	<b>120.524.894.245</b>	<b>-</b>



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

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Đánh giá lại	Giá gốc	Đánh giá lại
Đất ở phân lô	4.462.360.654	-	6.036.599.912	-
- Thửa đất số 592, phường 1, Tp. Cà Mau (Lê Anh Tuấn)	1.011.811.624	-	1.011.811.624	-
- Thửa đất số 9-K4, phường 6, Tp. Cà Mau (Lê Bá Tước)	616.588.000	-	616.588.000	-
- Lô đất số 805-P1-CM (Quách Văn Chương)	533.094.799	-	533.094.799	-
- Các thửa đất khác đang trong giai đoạn chuyển quyền sở hữu	2.300.866.231	-	3.875.105.489	-
<b>Cộng</b>	<b>4.462.360.654</b>	<b>-</b>	<b>6.036.599.912</b>	<b>-</b>



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

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào giá vốn trong năm	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang	6.036.599.912	133.554.296	(133.554.296)	(1.574.239.258)	4.462.360.654
<b>Cộng</b>	<b>6.036.599.912</b>	<b>133.554.296</b>	<b>(133.554.296)</b>	<b>(1.574.239.258)</b>	<b>4.462.360.654</b>

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

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

## 12. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả nhà cung cấp khác</b>	<b>6.260.351.834</b>	<b>6.284.260.307</b>
- Nguyễn Văn Thập	2.131.412.766	790.039.893
- Nguyễn Quốc Phong	1.428.645.996	1.368.842.172
- Công ty TNHH MTV Tân Tạo	930.329.948	2.337.453.878
- Lưu Văn Hứa	815.521.348	752.610.683
- Giáp Văn Nhất	790.799.052	790.799.052
- Nhà cung cấp khác	163.642.724	244.514.629
<b>Cộng</b>	<b>6.260.351.834</b>	<b>6.284.260.307</b>

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có nợ quá hạn thanh toán.



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

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả nhà cung cấp khác</b>	<b>4.982.717.111</b>	<b>2.220.421.210</b>
- Về kinh doanh CSHT chuyển QSDĐ theo dự án	1.960.000.000	-
+ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Năm Căn	1.960.000.000	-
- Về thi công xây lắp	1.874.082.439	2.071.786.538
+ Vốn Nhà Nước giao đất mặt bằng di dời tuyến Phan Ngọc Hiển	1.602.357.744	1.602.357.744
+ Công ty Huỳnh Long	85.990.901	283.695.000
+ Các khách hàng khác	185.733.794	185.733.794
- Các khách hàng khác	148.634.672	148.634.672
<b>Cộng</b>	<b>4.982.717.111</b>	<b>2.220.421.210</b>

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

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	-	33.665.575	(33.665.575)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp <sup>(*)</sup>	-	12.389.291.656	3.728.206.989	(15.251.715.180)	-	865.783.465
Thuế thu nhập cá nhân	-	87.581.870	432.295.255	(505.250.698)	-	14.626.427
Tiền thuê đất	-	-	178.416.000	(178.416.000)	-	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Phí, lệ phí tiền sử dụng đất	-	1.291.922.411	10.152.945.860	(9.985.536.000)	-	1.459.332.271
<b>Cộng</b>	-	<b>13.768.795.937</b>	<b>14.528.529.679</b>	<b>25.957.583.453</b>	-	<b>2.339.742.163</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế Thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với trường hợp Doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam có





tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc Hội về Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

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

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

**Thuế nhà đất**

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

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**15. Phải trả người lao động**

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

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền lương phải trả	1.661.231.701	1.612.931.316
- Tiền thưởng phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.661.231.701</b>	<b>1.612.931.316</b>

**16. Chi phí phải trả**

**16a Chi phí phải trả ngắn hạn**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>182.037.316</b>	<b>185.084.157</b>
Lương nghỉ phép năm	49.527.500	57.574.341
Chi phí kiểm toán	55.000.000	50.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	77.509.816	77.509.816
<b>Cộng</b>	<b>182.037.316</b>	<b>185.084.157</b>



**16b Chi phí phải trả dài hạn**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>49.141.317.488</b>	<b>54.272.634.878</b>
Trích trước cơ cấu chi phí đầu tư các DA KD cơ sở hạ tầng	11.650.455.282	11.931.296.661
- DA Cụm Dân cư CN II, phường 7, Tp. Cà Mau	9.629.994.474	9.641.603.539
- DA Khu Dân cư TTTM Ngọc Hiến	1.182.944.449	1.424.176.763
- Các dự án khác	837.516.359	865.516.359
Trích trước cơ cấu chi phí ĐT XD nhà có kèm cơ sở hạ tầng	37.490.862.206	42.341.338.217
- DA Khu Dân cư Sông cũ An Xuyên (khu A) Tp Cà Mau	14.061.323.807	17.376.036.014
- DA KDC An Xuyên - Tp Cà Mau (Khu B)	13.260.371.832	14.043.797.164
- Đất Khu tái định cư phường 1, phường 9, Tp Cà Mau	7.040.069.155	7.530.512.155
- Các Dự án khác	3.129.097.412	3.390.992.884
<b>Cộng</b>	<b>49.141.317.488</b>	<b>54.272.634.878</b>



## 17. Phải trả ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>59.464.527.644</b>	<b>63.455.514.694</b>
Phải trả về cổ phần hóa	6.166.342.176	6.166.342.176
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.705.132.069	298.801.522
- Nhận ký quỹ bảo hành Công trình khoán Nội bộ	923.624.764	292.313.813
- Nhận ký quỹ chuyển nhượng BĐS (*)	4.750.000.000	-
+ Lê Thị Ứng – Lê Duy Nam	400.000.000	-
+ Hà Thanh Hùng – Huỳnh Thị Hằng	400.000.000	-
+ Châu Hồng Cường – Lý Thanh	400.000.000	-
+ Nguyễn Quốc Bi – Lê Ánh Tuyết	300.000.000	-
+ Các khách hàng khác	3.250.000.000	-
- Nhận ký quỹ bảo hành Công trình nhà thầu phụ	6.487.709	6.487.709
- Nhận ký quỹ các khách hàng khác	25.019.596	-
Phải trả phải nộp khác	47.530.045.464	56.990.370.996
- UBND tỉnh Cà Mau (phải trả cổ tức)	6.912.530.000	6.912.530.000
- Các khoản Công ty nhận bồi thường chờ xử lý	722.800.000	722.800.000
+ Bảo hộ lô đất số 30, hoán đổi cho Bà Nguyễn Lệ Tuyết (theo BBXXN tiền bồi thường ngày 26/8/2014)	560.000.000	560.000.000
+ Các khoản khác	162.800.000	162.800.000
- Giá trị QSDĐ của các lô còn tồn đọng	2.436.558.512	2.436.558.512
+ QSDĐ lô 31 đường Ngô Gia Tự, P:5, Cà Mau (Tô Văn Khánh)	422.181.818	422.181.818
+ QSDĐ lô 5A, đường Ngô Quyền, P 9, Cà Mau (Nguyễn Kim Hồng)	359.272.727	359.272.727
+ Các chứng nhận QSDĐ khác	1.655.103.967	1.655.103.967
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	690.734.284	1.422.747.316
- Cổ tức năm 2019*	36.767.422.668	45.495.735.168
<b>Cộng</b>	<b>59.464.527.644</b>	<b>63.455.514.694</b>

Các khoản nợ phải trả ngân sách nhà nước, Công ty sẽ thực hiện đối chiếu và thanh toán theo quyết định của cơ quan chức năng.

(\*) Là khoản nhận tiền đặt cọc giữ chỗ của khách hàng tại dự án Khu B, phường Tân Xuyên, TP. Cà Mau với số tiền 1.900.000.000 VND và Khu D, phường Tân Xuyên, TP. Cà Mau với số tiền 2.850.000.000 VND.



**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	2.248.900.742	1.585.857.446	(1.439.287.909)	2.395.470.279
Quỹ phúc lợi	597.655.329	528.619.149	(387.290.090)	738.983.569
Quỹ thưởng BĐH	155.520.000	-	-	155.520.000
<b>Cộng</b>	<b>3.002.076.071</b>	<b>2.114.476.595</b>	<b>(1.826.578.818)</b>	<b>3.289.973.848</b>

Công ty tạm trích quỹ trong năm theo kế hoạch phân phối lợi nhuận 2020 được thông qua trong Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT-ĐTPTN của Đại hội đồng cổ đông ngày 29 tháng 12 năm 2020. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế khi có Nghị Quyết chính thức của Đại hội cổ đông.

**19. Vốn chủ sở hữu**

**19a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư đầu năm trước	58.595.000.000	1.725.582.092	1.725.582.092	10.949.731.406	72.995.895.590
Tăng trong năm trước	-	6.007.232.875	3.033.049.011	60.660.980.224	69.701.262.110
Giảm trong năm trước	-	-	-	(67.630.400.817)	(67.630.400.817)
<b>Số dư cuối năm trước/ Đầu năm nay</b>	<b>58.595.000.000</b>	<b>7.732.814.967</b>	<b>4.758.631.103</b>	<b>3.980.310.813</b>	<b>75.066.756.883</b>
Tăng trong năm	-	1.056.521.974	1.056.521.974	21.130.439.482	23.243.483.430
Giảm trong năm	-	-	-	(4.226.087.896)	(4.226.087.896)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>58.595.000.000</b>	<b>8.789.336.941</b>	<b>5.815.153.077</b>	<b>20.884.662.399</b>	<b>94.084.152.417</b>

**19b Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu**

Chi tiết	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	97,23%	56.970.000.000	57.000.000.000
Các Cổ đông khác	2,77%	1.625.000.000	1.595.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>58.595.000.000</b>	<b>58.595.000.000</b>



Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	56.970.000.000	97,23%	56.970.000.000	-
Cổ đông khác	1.625.000.000	2,77%	1.625.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>58.595.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>58.595.000.000</b>	<b>-</b>

**19c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	58.595.000.000	58.595.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	58.595.000.000	58.595.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	45.495.735.168

**19d Cổ phiếu**

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

**19e Cổ tức**

Cổ tức được chia theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hàng năm. Cổ tức năm nay được tạm chia theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 08/BB-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2019.

	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	8.789.250.000	45.495.735.168
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	8.789.250.000	45.495.735.168
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức đã công bố sau sau ngày kết thúc kỳ kế toán	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

**19f Các quỹ của doanh nghiệp**

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng*

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

*Quỹ phúc lợi*

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

*Quỹ khác*

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





**19g Phân phối lợi nhuận<sup>(\*)</sup>**

<b>Số dư đầu năm</b>		<b>3.980.310.813</b>
Tăng từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm:		21.130.439.482
Tạm phân phối trong năm 2020		(4.226.087.896)
- Quỹ khen thưởng	1.584.782.961	
- Quỹ phúc lợi	528.260.987	
- Quỹ đầu tư phát triển	1.056.521.974	
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.056.521.974	
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b>		<b>20.884.662.399</b>

Lợi nhuận tạm phân phối trong năm, Công ty căn cứ theo kế hoạch phân phối lợi nhuận 2020 được thông qua trong Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT-ĐTPTN của Đại hội đồng cổ đông ngày 29 tháng 12 năm 2020. Các khoản tạm phân phối này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế khi có Nghị Quyết chính thức của Đại hội cổ đông.

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

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Góc ngoại tệ	VND	Góc ngoại tệ	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	-	3.080.602.425	-	3.143.610.360
Tài sản nhận giữ hộ	-	3.649.049.699	-	3.649.049.699

**Tài sản nhận giữ hộ**

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

**Nợ khó đòi đã xử lý**

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

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

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

#### 1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây lắp	4.116.546.329	6.273.249.816
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	72.714.785.325	106.062.827.589
Doanh thu dịch vụ khác	164.019.992	399.463.180
<b>Cộng</b>	<b>76.995.351.646</b>	<b>112.735.540.585</b>

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

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

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Hội đồng quản trị	657.736.364	814.880.500
<i>Tô Quang Phúc + Lâm Ngọc Mai</i>	657.736.364	814.880.500
<i>Lê Quốc Mỹ + Lý Thị Kim Cương</i>	-	814.880.500
Các đối tượng khác	82.804.932	-
<i>Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau</i>	82.804.932	-
<b>Cộng</b>	<b>740.541.296</b>	<b>814.880.500</b>

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại – thành phẩm	548.471.339	580.056.090
<b>Cộng</b>	<b>548.471.339</b>	<b>580.056.090</b>

### 3. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	3.977.836.109	6.116.895.883
Giá vốn kinh doanh Bất Động Sản	36.217.061.820	76.757.432.571
Hoàn nhập trích trước chi phí Dự án lâu năm	-	(54.919.050.987)
<b>Cộng</b>	<b>40.194.897.929</b>	<b>27.955.277.467</b>



**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lãi bán hàng trả chậm trả góp	1.125.663.007	818.663.955
Lãi tiền gửi	623.624.208	2.855.433.343
Lãi cho vay	69.102.417	86.947.554
<b>Cộng</b>	<b>1.818.389.632</b>	<b>3.761.044.852</b>

**5. Chi phí bán hàng**

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua ngoài	267.513.287	223.318.867
Chi phí khác bằng tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>267.513.287</b>	<b>223.318.867</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	8.233.563.927	8.367.533.547
Chi phí vật liệu quản lý	48.906.636	55.586.492
Chi phí đồ dùng văn phòng	75.272.511	50.606.276
Chi phí khấu hao TSCĐ	429.394.348	397.774.764
Thuế, phí, lệ phí	274.517.286	225.735.649
Chi phí dự phòng	183.245.500	1.090.308.620
Hoàn nhập dự phòng	(111.675.501)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	604.301.785	726.430.182
Chi phí khác bằng tiền	1.013.337.411	1.252.239.554
<b>Cộng</b>	<b>10.750.863.903</b>	<b>12.166.215.084</b>

**7. Thu nhập khác**

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, CCDC	43.231.336	-
Thu nhập từ bồi thường	-	1.427.170.491
Thu nhập khác	14.722.176	145.401.963
<b>Cộng</b>	<b>57.953.512</b>	<b>1.572.572.454</b>

## 8. Chi phí khác

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự án không thực hiện được	1.010.223.462	-
Phạt chậm nộp thuế, phí, lệ phí	701.423.928	644.935.623
Chi phí bồi hoàn phần diện tích thiếu	175.950.000	-
Chi hỗ trợ	102.000.000	226.500.000
Chi phí dịch vụ thi hành án	41.800.789	12.917.296
Chi phí khác	176.579.512	72.613.300
<b>Cộng</b>	<b>2.207.977.691</b>	<b>956.966.219</b>

## 9. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>24.858.646.471</b>	<b>76.167.131.635</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>1.771.403.451</i>	<i>1.363.625.424</i>
Chi phí không được trừ	1.771.403.451	1.363.625.424
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Thu nhập chịu thuế	26.630.049.922	77.530.757.059
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	26.630.049.922	77.530.757.059
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất hiện hành	5.326.009.984	15.506.151.411
Thuế TNDN được giảm 30% (*)	(1.597.802.995)	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>3.728.206.989</b>	<b>15.506.151.411</b>

(\*) Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với trường hợp Doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc Hội về Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.



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

**10a Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.130.439.482	60.660.980.224
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.113.043.948)	(3.091.914.159)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.017.395.534	57.724.586.065
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	5.859.500	5.859.500
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.246</b>	<b>9.851</b>

(\*) Công ty tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2020 kế hoạch phân phối lợi nhuận 2020 được thông qua trong Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT-ĐTPTN của Đại hội đồng cổ đông ngày 29 tháng 12 năm 2020. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế khi có Nghị Quyết chính thức của Đại hội cổ đông.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

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

**10b Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.017.395.534	57.724.586.065
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- ...	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.017.395.534	57.724.586.065
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.859.500	5.859.500
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.246</b>	<b>9.851</b>

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

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

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

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	56.797.212.363	51.411.140.671
Chi phí nhân công	13.570.285.901	15.138.046.758
Chi phí khấu hao TSCĐ	429.394.348	397.774.764
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.386.791.457	1.619.944.102
Chi phí khác bằng tiền	1.925.242.396	2.212.261.880
<b>Cộng</b>	<b>74.108.926.465</b>	<b>70.779.168.175</b>

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

**1. Các giao dịch không bằng tiền**

Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền

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

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

**3. Thu tiền từ đi vay**

Là khoản tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường.

**4. Tiền trả nợ gốc vay**

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường.



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

### 1. Tài sản tiềm tàng

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

### 2. Nợ tiềm tàng

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

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

### 3. Tài sản cho thuê hoạt động

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

### 4. Chi phí lãi vay vốn hóa

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

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

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

#### 5a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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





**Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Nhà Cà Mau**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Chi tiết	Giao dịch	Năm nay	Năm trước
Tô Quang Phúc + Lâm Ngọc Mai	Đặt cọc chuyển nhượng BĐS	-	720.000.000
	Phải thu chuyển nhượng BĐS	720.000.000	720.000.000
	Bù trừ phải thu chuyển nhượng BĐS và tiền đặt cọc	720.000.000	720.000.000
Tô Diễm Kiều	Tạm ứng	10.000.000	20.000.000
	Hoàn ứng	17.000.000	15.000.000
Tô Hồng Ngọc	Tạm ứng	458.000.000	371.500.000
	Hoàn ứng	(426.000.000)	366.500.000
Nguyễn Quốc Cường	Tạm ứng	140.000.000	20.000.000
	Hoàn ứng	(157.934.000)	24.066.000
Trần Đồng Tư	Tạm ứng	445.000.000	100.000.000
	Hoàn ứng	(83.862.000)	(55.638.000)
	Thanh toán tiền mua hàng	(89.000.000)	-

**Cam kết bảo lãnh**

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

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

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

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.199.880.000	1.244.160.000
Thù lao	475.200.720	497.664.000
Cổ tức	590.097.427	115.500.000
<b>Cộng</b>	<b>2.265.178.147</b>	<b>1.857.324.000</b>

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



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

Các bên liên quan khác với Công ty theo quy định bao gồm:

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	Tổ chức tài chính nắm giữ 97,23% cổ phần
Bà Lâm Ngọc Mai	Vợ ông Tô Quang Phúc – Chủ tịch HĐQT

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

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.

Các giao dịch khác với bên liên quan khác như sau :

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Giao dịch</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Phải thu tiền bán hàng	91.085.425	-
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Cà Mau	Thu tiền bán hàng	91.085.425	-
	Phải trả cổ tức	-	52.784.013.696
	Trả tiền cổ tức	8.550.000.000	8.550.000.000

### *Cam kết bảo lãnh*

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

### *Công nợ với các bên liên quan khác*

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

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

## 6. **Báo cáo theo bộ phận**

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



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

Chi tiết	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ	Cộng
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.116.546.329	72.166.313.986	164.019.992	76.446.880.307
Giá vốn hàng bán	3.977.836.109	36.217.061.820	-	40.194.897.929
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>138.710.220</b>	<b>35.949.252.166</b>	<b>164.019.992</b>	<b>36.251.982.378</b>
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.273.249.816	105.482.771.499	399.463.180	112.155.484.495
Giá vốn hàng bán	6.116.895.883	21.838.381.584	-	27.955.277.467
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>156.353.933</b>	<b>83.644.389.915</b>	<b>399.463.180</b>	<b>84.200.207.028</b>

**6b Tài sản đảm bảo**

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**7. Khả năng hoạt động liên tục**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

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

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Cà Mau, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu  <b>TÔ DIỄM KIỀU</b>	Kế toán trưởng  <b>NGUYỄN QUỐC CƯỜNG</b>	Giám đốc  <b>HUỲNH THẾ GIỚI</b>
--	---	---





