

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
(trước đây là Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng
Vinaconex Xuân Mai)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	7 – 42
Bảng cân đối kế toán	7 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 – 13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	14 – 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ hiện nay của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 199.982.400.000 đồng.

Hoạt động chính của Công ty trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Thi công xây dựng cầu, đường, công trình thủy lợi, Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; Kinh doanh phát triển nhà, trang trí nội ngoại thất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị; Chế tạo lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị, dây chuyền công nghệ, thiết bị tự động hóa, trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;
- Sản xuất vật liệu xây dựng; các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước;
- Hoạt động của phòng khám đa khoa chuyên khoa và nha khoa;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 42).

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2014 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Bảo Ngọc	Ủy viên
Ông Nguyễn Trung Kiên	Ủy viên
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Ủy viên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ông Nguyễn Đức Ứng	Ủy viên	
Ông Dương Quang Hòa	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2014
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Ủy viên	
Ông Đặng Hoàng Huy	Ủy viên	
Ông Dương Văn Mậu	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2014

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Lê Trung Thắng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 6 năm 2014
Ông Bùi Khắc Sơn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 6 năm 2014
Ông Đặng Hoàng Huy	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Đỗ Thạch Cương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Viết Long	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2014
Ông Trần Văn Liền	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 9 năm 2014
Ông Vũ Ngọc Nho	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2014
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định hiện hành có liên quan;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng 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 2014, 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, 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.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Trung Thắng

Số: *22*/2015/BCKT-AASCN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2015, từ trang 07 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 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 Tổng 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 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.

Headquarters

29 Hoang Sa Str., Dist. 1, Hochiminh City
Tel: (84-08) 3910 4881 *Fax: (84-08) 3910 4880
Email: infohcm@aascn.com.vn Web: www.aascn.com.vn

5

Branch in Hanoi

No15, Alley 640, Lang Road, Dong Da Dist., Hanoi
Tel: (84-04) 3793 1428 *Fax: (84-04) 3793 1429
Email: admin@namviethn.vn

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 20 tháng 3 năm 2014.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

**Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn
Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt**
Giám đốc



Bùi Ngọc Vương

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0941-2013-152-1

Kiểm toán viên

Bùi Thị Ngọc Lân

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0300-2013-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.291.133.521.437	1.217.427.890.001
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		21.375.385.987	55.274.534.235
1.	Tiền	111	V.01	21.375.385.987	55.274.534.235
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	13.809.283.850	18.409.808.050
1.	Đầu tư ngắn hạn	121		20.638.567.700	25.239.091.900
2.	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(6.829.283.850)	(6.829.283.850)
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		783.253.522.341	424.371.824.703
1.	Phải thu khách hàng	131		527.469.896.357	291.185.984.566
2.	Trả trước cho người bán	132		187.979.304.378	66.523.251.074
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Các khoản phải thu khác	135	V.03	80.427.771.819	78.685.405.461
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(12.623.450.213)	(12.022.816.398)
IV.	Hàng tồn kho	140		450.985.907.155	668.046.975.995
1.	Hàng tồn kho	141	V.04	450.985.907.155	669.838.074.704
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	V.05	-	(1.791.098.709)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		21.709.422.104	51.324.747.018
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		932.225.592	5.336.484.468
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.775.312.758	28.252.716.464
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.06	1.272.230.478	319.864.044
4.	Tài sản ngắn hạn khác	158	V.07	11.729.653.276	17.415.682.042

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		579.784.100.250	366.446.193.733
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3.	Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4.	Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		44.165.807.602	83.283.313.570
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	38.590.015.935	83.011.898.199
	- Nguyên giá	222		52.223.447.853	165.862.081.251
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(13.633.431.918)	(82.850.183.052)
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	V.09	10.915.323	271.415.371
	- Nguyên giá	228		61.500.000	561.500.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(50.584.677)	(290.084.629)
4.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	5.564.876.344	-
III.	Bất động sản đầu tư	240	V.11	51.499.104.609	49.319.245.841
1.	Nguyên giá	241		56.380.633.994	53.090.922.389
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(4.881.529.385)	(3.771.676.548)
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		457.356.317.052	225.165.401.128
1.	Đầu tư vào công ty con	251	V.12	253.954.000.000	208.168.600.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	94.901.153.927	-
3.	Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	170.821.632.802	144.323.754.548
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259	V.15	(62.320.469.677)	(127.326.953.420)
V.	Tài sản dài hạn khác	260		26.762.870.987	8.678.233.194
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	4.762.870.987	8.678.233.194
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Tài sản dài hạn khác	268	V.17	22.000.000.000	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.870.917.621.687	1.583.874.083.734

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.531.576.472.352	1.333.441.824.053
I.	Nợ ngắn hạn	310		1.305.923.781.483	1.116.079.374.790
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.18	612.926.337.145	499.949.142.479
2.	Phải trả người bán	312		479.692.146.253	331.032.687.841
3.	Người mua trả tiền trước	313		146.826.368.796	157.442.525.848
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	5.400.660.393	14.433.709.167
5.	Phải trả người lao động	315		7.574.985.391	14.033.668.371
6.	Chi phí phải trả	316	V.20	8.331.959.282	10.312.280.581
7.	Phải trả nội bộ	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.21	44.615.315.149	88.204.353.813
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		556.009.074	671.006.690
II.	Nợ dài hạn	330		225.652.690.869	217.362.449.263
1.	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2.	Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3.	Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4.	Vay và nợ dài hạn	334	V.22	171.120.290.254	164.795.267.683
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
7.	Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện	338		54.532.400.615	52.567.181.580
9.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		339.341.149.335	250.432.259.681
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.23	339.341.149.335	250.432.259.681
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		199.982.400.000	199.982.400.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		62.734.116.794	62.734.116.794
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4.	Cổ phiếu quỹ (*)	414		(30.845.085)	(30.845.085)
5.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7.	Quỹ đầu tư phát triển	417		29.693.144.672	29.693.144.672
8.	Quỹ dự phòng tài chính	418		7.464.553.786	7.464.553.786
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		39.497.779.168	(49.411.110.486)
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.870.917.621.687	1.583.874.083.734

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

STT	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1.	Tài sản thuê ngoài		-	-
2.	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3.	Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4.	Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5.	Ngoại tệ các loại		-	-
6.	Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015



Lê Trung Thắng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2014

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	1.315.615.044.889	714.288.671.708
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.315.615.044.889	714.288.671.708
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	1.176.402.304.177	646.085.694.396
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		139.212.740.712	68.202.977.312
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	9.937.371.614	16.723.390.803
7.	Chi phí tài chính	22	VI.04	45.111.131.872	72.824.431.716
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		38.309.251.072	34.099.654.359
8.	Chi phí bán hàng	24		15.234.377.836	7.401.419.697
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		39.587.249.328	36.389.064.006
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		49.217.353.290	(31.688.547.304)
11.	Thu nhập khác	31	VI.05	106.112.326.274	18.400.294.306
12.	Chi phí khác	32	VI.06	53.127.651.573	19.451.198.837
13.	Lợi nhuận khác	40		52.984.674.701	(1.050.904.531)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		102.202.027.991	(32.739.451.835)
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	13.293.138.337	2.154.587.520
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		88.908.889.654	(34.894.039.355)

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Lê Trung Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		102.202.027.991	(32.739.451.835)
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		9.523.509.274	15.985.578.828
-	Các khoản dự phòng	03		(66.196.948.637)	35.512.122.146
-	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		8.202.105.007	(14.813.478.349)
-	Chi phí lãi vay	06		38.309.251.072	34.099.654.359
3.	Lợi nhuận/(lỗ) từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		92.039.944.707	38.044.425.149
-	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(357.510.461.526)	77.257.014.072
-	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		247.682.720.714	(21.654.803.525)
-	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		76.229.865.468	(72.938.525.577)
-	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		3.885.127.980	5.707.769.726
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(68.971.393.286)	(69.324.498.298)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(6.402.492.589)	(2.009.090.625)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(39.325.000)	(564.415.017)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(13.086.013.532)	(45.482.124.095)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(13.709.391.527)	(1.045.667.765)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		742.845.048	8.046.540.486
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(62.242.255.640)	(8.714.598.243)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		63.721.503.516	288.600.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(167.109.116.923)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		31.786.044.993	271.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.695.018.580	157.801.326
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(140.115.351.953)	(996.324.196)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		838.169.621.742	566.005.850.557
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(718.867.404.505)	(474.174.354.838)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		119.302.217.237	91.831.495.719
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(33.899.148.248)	45.353.047.428
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		55.274.534.235	9.921.486.807
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		21.375.385.987	55.274.534.235

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

Tổng Giám đốc




Lê Trung Thắng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, thương mại và kinh doanh bất động sản.

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Thi công xây dựng cầu, đường, công trình thủy lợi, Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; Kinh doanh phát triển nhà, trang trí nội ngoại thất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị; Chế tạo lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị, dây chuyền công nghệ, thiết bị tự động hóa, trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;
- Sản xuất vật liệu xây dựng; các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước;
- Hoạt động của phòng khám đa khoa chuyên khoa và nha khoa;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

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

01. Năm tài chính

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

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

02. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

03. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

02. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền sau mỗi lần nhập.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

03. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 – 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
- Nhãn hiệu hàng hóa	20 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm

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

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Các chi phí phát sinh sau khi đưa bất động sản đầu tư vào sử dụng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khấu hao

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định không được khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
--------------------------	--------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

05. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản sau đây:

- Các khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản cho vay dài hạn được ghi nhận trên cơ sở giá gốc;
- Đầu tư dài hạn khác phản ánh khoản góp vốn vào công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ dưới 20% vốn điều lệ, và các khoản đầu tư dài hạn khác với thời hạn lớn hơn 1 năm. Các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tỷ lệ vốn hóa chi phí lãi vay trong năm là: 42,94%.

07. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

Các khoản chi phí trả trước được vốn hóa để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh bao gồm:

- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chờ phân bổ;
- Những khoản chi phí khác thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán;

08. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

09. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng mà Công ty đang thực hiện quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính đáng tin cậy dựa trên hồ sơ nghiệm thu thanh toán với chủ đầu tư.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành bàn giao bất động sản. Giá vốn của bất động sản bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho xây dựng đất đai và chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN*Đơn vị tính: VND***01. Tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	2.900.600.810	1.751.903.516
- Tiền gửi ngân hàng	18.474.785.177	53.522.630.719
- Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	<u>21.375.385.987</u>	<u>55.274.534.235</u>

02. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Đầu tư ngắn hạn	20.638.567.700	25.239.091.900
- Cho vay ngắn hạn	20.638.567.700	25.239.091.900
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45	17.058.567.700	17.058.567.700
+ Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	-	4.580.524.200
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	3.300.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	300.000.000
+ Các đối tượng khác	280.000.000	-
b. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(6.829.283.850)	(6.829.283.850)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45	(3.529.283.850)	(3.529.283.850)
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	(3.300.000.000)	(3.300.000.000)
Cộng	<u>13.809.283.850</u>	<u>18.409.808.050</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

03. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu về cổ phần hoá	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu của người lao động	-	-
- Phải thu khác	80.427.771.819	78.685.405.461
+ Dự án khu đất Tân Phú, quận 9 (ông Nguyễn Công Dẫn) ^(a)	41.296.500.000	41.296.500.000
+ Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè (bà Trần Hoa Mai) ^(b)	17.500.000.000	17.500.000.000
+ Dự án khu đất xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh (ông Trần Văn Bắc) ^(c)	18.125.408.000	18.125.408.000
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	985.246.528
+ Lãi cho vay Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	1.863.614.388	-
+ Phải thu khác	657.002.903	778.250.933
Cộng	80.427.771.819	78.685.405.461

- (a) Là khoản trả trước cho ông Nguyễn Công Dẫn để mua 4.347m² đất nông nghiệp và đất thổ cư tại lô đất 677A đường Lê Văn Việt, phường Tân Phú, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, dự án này chưa hoàn thiện hồ sơ pháp lý do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang thay đổi quy hoạch tại khu vực này. Kiểm toán Nhà nước năm 2011 đã đề nghị điều chỉnh khoản trả trước này sang khoản phải thu khác.
- (b) Là khoản trả trước cho bà Trần Hoa Mai để mua 2.500m² diện tích đất nông nghiệp tại xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, trong diện tích này có 500m² đất thuộc phần đất dự án của một công ty khác. Mặt khác đây là đất nông nghiệp chưa được chuyển đổi nên hợp đồng chuyển nhượng chưa được cấp thẩm quyền xác nhận. Kiểm toán Nhà nước năm 2011 đã đề nghị điều chỉnh khoản trả trước này sang khoản phải thu khác.
- (c) Là khoản trả trước cho ông Trần Văn Bắc để mua diện tích đất nông nghiệp tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 10 năm 2009. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang quy hoạch khu đất này thuộc đất dự trữ nông nghiệp, đất hành lang an toàn bảo vệ điện cao thế 110 KV mà không thuộc đất quy hoạch đô thị, do vậy đến nay dự án vẫn chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý.

04. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	21.918.095	15.112.547.088
- Công cụ, dụng cụ	24.482.091	667.021.589
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	450.939.506.969	572.148.082.984
- Thành phẩm	-	12.249.863.607
- Hàng hoá	-	69.660.559.436
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hóa kho bảo thuế	-	-
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	450.985.907.155	669.838.074.704

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*): Bao gồm trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là chi phí của một số dự án bất động sản đang tạm dừng thực hiện và chưa có phương án rõ ràng về việc tiếp tục thực hiện dự án trong tương lai. Cụ thể:

- Công trình tòa nhà 11T2 - Khu chung cư Vinaconex Xuân Mai đã hoàn thiện xong phần móng từ năm 2012 và đang tạm dừng thực hiện do số lượng đặt cọc mua căn hộ thấp. Chi phí phát sinh của dự án (bao gồm cả chi phí chung) ghi nhận trên khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 19.503.237.161 đồng.
- Công trình Chung cư cho người có thu nhập thấp 19T2, thành phố Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc đã thi công ép cọc và đang tạm dừng thực hiện. Chi phí phát sinh của dự án (bao gồm cả chi phí chung) ghi nhận trên khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 6.297.956.728 đồng.
- Dự án nhà ở tạm cư tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đã xin chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở tạm cư sang nhà ở xã hội để bàn giao cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Chi phí phát sinh của dự án ghi nhận trên khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 39.082.329.243 đồng.
- Một số dự án phía Nam đang tạm dừng thực hiện do chưa hoàn thiện hồ sơ pháp lý, tổng chi phí phát sinh của các dự án ghi nhận trên khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 3.899.613.750 đồng bao gồm:
 - Dự án chung cư tại số 677A, đường Lê Văn Việt, phường Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh;
 - Dự án chung cư cao tầng tại đường Đinh Phong Phú, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
 - Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè.

05. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thành phẩm	-	(1.791.098.709)
Cộng	-	(1.791.098.709)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	(1.791.098.709)
Trích lập dự phòng bổ sung	-
Hoàn nhập dự phòng	(1.791.098.709)
Số cuối năm	-

06. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	319.864.044
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	1.272.230.478	-
Cộng	1.272.230.478	319.864.044

07. Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tạm ứng	11.661.726.610	16.938.900.038
- Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	67.926.666	476.782.004
Cộng	11.729.653.276	17.415.682.042

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thỉ Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

08. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá					
Số dư đầu năm	75.623.204.619	78.086.161.663	8.341.841.888	3.810.873.081	165.862.081.251
- Mua trong năm	-	8.111.487.183	-	33.028.000	8.144.515.183
- Phân loại lại	(2.109.851.462)	1.778.748.429	331.103.033	-	-
- Chuyển nhượng tài sản cho Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	(39.823.828.356)	(72.606.327.832)	(2.473.939.679)	(102.500.000)	(115.006.595.867)
- Thanh lý, nhượng bán	(2.279.263.077)	(3.301.151.361)	(1.196.138.276)	-	(6.776.552.714)
Số dư cuối năm	31.410.261.724	12.068.918.082	5.002.866.966	3.741.401.081	52.223.447.853
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	26.411.002.590	48.848.120.905	6.272.887.334	1.318.172.223	82.850.183.052
- Khấu hao trong năm	2.805.693.528	4.587.351.572	841.921.925	706.271.246	8.941.238.271
- Phân loại lại	(1.611.561.961)	1.365.993.853	245.568.108	-	-
- Chuyển nhượng tài sản cho Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	(21.264.634.028)	(49.180.310.198)	(2.127.222.931)	(49.032.255)	(72.621.199.412)
- Thanh lý, nhượng bán	(2.222.281.503)	(2.118.370.214)	(1.196.138.276)	-	(5.536.789.993)
Số dư cuối năm	4.118.218.626	3.502.785.918	4.037.016.160	1.975.411.214	13.633.431.918
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	49.212.202.029	29.238.040.758	2.068.954.554	2.492.700.858	83.011.898.199
2. Tại ngày cuối năm	27.292.043.098	8.566.132.164	965.850.806	1.765.989.867	38.590.015.935

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 2.075.067.387 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 56.432.705.910 VND và 47.460.344.062 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hà Tây và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Láng Hòa Lạc.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

09. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
Số dư đầu năm	500.000.000	61.500.000	561.500.000
- Mua trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(500.000.000)	-	(500.000.000)
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	-	61.500.000	61.500.000
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	249.999.964	40.084.665	290.084.629
- Khấu hao trong năm	12.499.998	10.500.012	23.000.010
- Thanh lý, nhượng bán	(262.499.962)	-	(262.499.962)
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	-	50.584.677	50.584.677
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	250.000.036	21.415.335	271.415.371
2. Tại ngày cuối năm	-	10.915.323	10.915.323

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đầu tư trạm trộn số 02	5.564.876.344	-
Cộng	5.564.876.344	-

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư	53.090.922.389	3.289.711.605	-	56.380.633.994
- Nhà và quyền sử dụng đất (*)	53.090.922.389	3.289.711.605	-	56.380.633.994
II. Giá trị hao mòn lũy kế	3.771.676.548	1.109.852.837	-	4.881.529.385
- Nhà và quyền sử dụng đất (*)	3.771.676.548	1.109.852.837	-	4.881.529.385
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	49.319.245.841	3.289.711.605	(1.109.852.837)	51.499.104.609
- Nhà và quyền sử dụng đất (*)	49.319.245.841	3.289.711.605	(1.109.852.837)	51.499.104.609

(*): Là giá trị các lô từ tầng 1 đến tầng 3 nhà CT1 – Ngô Thị Nhậm và các lô tầng 1 nhà 19T3 – Kiến Hưng mà Công ty đang nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

12. Đầu tư vào Công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú ^(a)	2.600.000	27.940.000.000	2.600.000	27.940.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai ^(b)	1.911.000	21.054.000.000	1.625.000	18.480.000.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ ^(c)	-	-	5.982.560	61.325.600.000
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai ^(d)	700.000	7.000.000.000	700.000	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai ^(e)	1.796.000	17.960.000.000	1.796.000	17.960.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 ^(f)	-	-	4.844.250	49.963.000.000
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng ^(g)	-	-	2.550.000	25.500.000.000
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai ^(h)	8.000.000	80.000.000.000	-	-
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai ^(k)		100.000.000.000	-	-
Cộng		253.954.000.000		208.168.600.000

Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư vào công ty con:

- (a) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 2.600.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú với giá trị 27.940.000.000 VND, tương đương 65% vốn điều lệ.
- (b) Trong năm, Công ty đã mua thêm 286.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai với giá mua là 2.574.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 1.911.000 cổ phiếu, tương đương 80,24% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai. Số đầu năm là 1.625.000 cổ phiếu, tương đương 68,52% vốn điều lệ.
- (c) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Bê tông Vinaconex Phan Vũ.
- (d) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai, tương đương 77,78% vốn điều lệ.
- (e) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 1.796.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai với giá trị 17.960.000.000 VND, tương đương 83,53% vốn điều lệ.
- (f) Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 giảm xuống còn 49% do chuyển nhượng một phần vốn (tại ngày 01/01/2014 tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 45 là 60,55%).
- (g) Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng còn 49% do chuyển nhượng một phần vốn (tại ngày 01/01/2014 tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng là 51,00%).
- (h) Trong năm, Công ty đã đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai số tiền 80 tỷ đồng. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai là 100 tỷ đồng. Vốn cam kết góp của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là 80 tỷ đồng.
- (k) Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Bê tông Xuân Mai số tiền 100 tỷ đồng bằng cách chuyển khoản nợ phải thu khách hàng về bán tài sản cố định thành khoản chi đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Bê tông Xuân Mai.

13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An ^(a)	2.997.075,5	29.970.755.000	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 45 ^(b)	3.920.000	40.430.398.927	-	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng ^(b)	2.450.000	24.500.000.000	-	-
Cộng		94.901.153.927		-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (a) Trong năm, Công ty chuyển khoản vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác số 01/HTĐT-SA-BTXM ngày 23 tháng 9 năm 2009 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An để thực hiện Dự án khu nhà ở cho người thu nhập thấp tại Biên Hòa Đồng Nai thành khoản góp vốn cổ phần vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An. Vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An sau khi chuyển phần góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là 93.375.755.000 đồng tương đương với số cổ phần là 9.337.575,5 cổ phần. Số vốn đã góp vào Dự án của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là 29.970.755.000 đồng tương đương với 2.997.075,5 cổ phần chiếm 32,10% vốn điều lệ.
- (b) Trong năm, các Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 và Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng chuyển từ công ty con sang công ty liên kết do giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai xuống còn 49% sau khi chuyển nhượng một phần vốn.

Đơn vị tính: VND

14. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu		2.557.150.000		2.743.650.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	183.500	1.835.000.000	183.500	1.835.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	55.550	722.150.000	55.550	722.150.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(a)		-	18.650	186.500.000
Đầu tư vào đơn vị khác		137.753.227.162		114.190.125.232
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nhà ở Sơn An		-		29.970.755.000
+ Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú ^(b)		37.750.000.000		37.750.000.000
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành ^(c)		7.003.963.007		37.477.440.000
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng		6.000.000.000		-
+ Góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco		8.991.930.232		8.991.930.232
+ Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin ^(d)		78.007.333.923		-
Cho vay dài hạn		30.511.255.640		27.389.979.316
+ Cho Công ty Cổ phần Vinaconex Phan Vũ vay		-		27.389.979.316
+ Cho Công ty CP Sản xuất bao bì và hàng nhập khẩu vay ^(e)		30.511.255.640		-
Cộng		170.821.632.802		144.323.754.548

Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư:

- (a) Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam giảm do bán toàn bộ cổ phiếu đã đầu tư.
- (b) Là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư với Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú theo Hợp đồng góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư vốn số 216/HĐKT/2009 ngày 22 tháng 9 năm 2009. Theo hợp đồng này Công ty góp vốn với Công ty TNHH thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú để thực hiện dự án Bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (c) Là khoản góp vốn vào dự án Chung cư tại phường Bình Trị Đông B, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty góp tương đương với 76,72% giá trị hợp đồng, đồng thời cũng là nhà thầu xây lắp cho dự án. Lợi ích cũng như rủi ro sẽ được phân bổ theo tỷ lệ góp vốn. Hiện tại, dự án này vẫn đang hoàn thiện.
- (d) Là khoản hợp tác kinh doanh thực hiện dự án văn phòng làm việc, trung tâm thương mại kết hợp nhà ở để bán tại Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội.
- (e) Là khoản cho Công ty Cổ phần Sản xuất bao bì và hàng nhập khẩu vay kỳ hạn từ ngày 29/5/2014 đến ngày 29/5/2016 với lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt cộng 1%/năm phí quản lý trên tổng số tiền cho vay.

Đơn vị tính: VND

15. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng khoản lỗ của các công ty con	-	(125.709.505.282)
- Công ty CP Bê tông Vinaconex Phan Vũ	-	(61.325.600.000)
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 45	-	(49.963.000.000)
- Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	-	(14.420.905.282)
Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết, liên doanh	(60.485.469.677)	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 45	(40.430.398.927)	-
- Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	(20.055.070.750)	-
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn khác	(1.835.000.000)	(1.617.448.138)
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	(1.835.000.000)	(1.617.448.138)
Cộng	(62.320.469.677)	(127.326.953.420)

16. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	433.721.720	786.840.242
- Phí bảo trì nhà CT2 Ngô Thị Nhậm	197.894.365	310.976.868
- Phí môi giới nhà CT2 Hành chính	2.938.631.338	4.293.591.308
- Chi phí trước hoạt động của Showroom nhà CT2 hành chính	1.192.623.564	3.238.279.327
- Chi phí cấp phép khai thác nước	-	48.545.449
Cộng	4.762.870.987	8.678.233.194

17. Tài sản dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Ký cược, ký quỹ dài hạn (*)	22.000.000.000	-
- Tài sản dài hạn khác	-	-
Cộng	22.000.000.000	-

(*): Là khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tổng Bách Hóa theo Hợp đồng hợp tác đồng chủ đầu tư dự án Khu nhà ở 486 Ngọc Hồi.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

18. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn	419.424.159.184	236.680.590.385
- Vay ngân hàng	392.060.107.223	200.356.675.946
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây ^(a)	59.148.190.637	71.561.059.102
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc ^(b)	44.931.384.101	70.483.273.215
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội ^(c)	287.980.532.485	58.312.343.629
- Vay đối tượng khác	27.364.051.961	36.323.914.439
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	-	8.566.632.677
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	6.605.551.961	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	20.000.000.000
+ Vay cá nhân	20.758.500.000	7.757.281.762
Nợ dài hạn đến hạn trả	193.502.177.961	263.268.552.094
- Vay dài hạn đến hạn trả	193.502.177.961	263.268.552.094
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	-	31.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc	-	110.864.362.168
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc	-	1.400.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội	-	93.169.595.972
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	193.502.177.961	26.834.593.954
- Nợ thuế tài chính	-	-
Cộng	612.926.337.145	499.949.142.479

(a) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 80 tỷ đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:

- Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm – Hà Đông và nội thất gắn liền;
- Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và tại các tổ chức tín dụng khác;
- Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.

(b) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Láng Hòa Lạc với hạn mức tín dụng 80 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp, sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng. Thời hạn cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 09 tháng. Khoản vay này chịu lãi suất tại thời điểm giải ngân từng lần vay và được đảm bảo bằng việc thế chấp 03 ô tô thuộc sở hữu của Công ty, quyền sử dụng đất của lô có diện tích 140.000m² và nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền tại thửa số 350, tờ bản đồ số 09 thuộc xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB140198 (chi tiết tại thuyết minh VIII.04).

(c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Hà Nội với hạn mức tín dụng tối đa 500 tỷ đồng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng theo quy định của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt tại thời điểm giải ngân.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Thuế giá trị gia tăng bán ra trong nước	99.510.735	13.103.251.541
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.264.501.585	-
- Thuế thu nhập cá nhân	103.891.104	584.135.690
- Thuế tài nguyên	2.146.746	-
- Các loại thuế khác	-	746.321.936
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.930.610.223	-
Cộng	<u>5.400.660.393</u>	<u>14.433.709.167</u>

20. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí lãi vay	2.891.675.016	4.723.264.065
- Trích trước chi phí công trình	5.440.284.266	4.570.396.928
- Trích trước chi phí kiểm toán	-	124.000.000
- Chi phí lương phép năm 2013	-	894.619.588
Cộng	<u>8.331.959.282</u>	<u>10.312.280.581</u>

21. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn	155.712.577	992.304.746
- Bảo hiểm xã hội	193.816.408	1.213.864.974
- Bảo hiểm y tế	34.416.931	449.357.890
- Bảo hiểm thất nghiệp	14.462.820	63.970.115
- Phải trả về cổ phần hóa	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	44.216.906.413	85.484.856.088
+ <i>Phí bảo trì Chung cư</i>	20.840.524.070	13.982.681.377
+ <i>Vay cán bộ, công nhân viên</i>	9.052.657.893	18.155.827.634
+ <i>Khoản tạm ứng theo hợp đồng cho công trình C7-C8</i>	-	13.536.323.592
+ <i>Khoản tạm ứng theo hợp đồng cho công trình CT2 Hành chính Hà Đông</i>	1.712.192.423	18.600.031.223
+ <i>Các khoản phải trả khác</i>	12.611.532.027	21.209.992.262
Cộng	<u>44.615.315.149</u>	<u>88.204.353.813</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

22. Vay và nợ dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn	69.861.923.222	164.795.267.683
- <i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>69.861.923.222</i>	<i>164.795.267.683</i>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây	-	11.533.014.305
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hà Nội	-	1.050.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Tây Hà Nội	-	119.140.000
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Tây Hà Nội ^(a)	69.861.923.222	152.093.113.378
- <i>Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>101.258.367.032</i>	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai ^(b)	22.700.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai ^(c)	78.558.367.032	-
Cộng	<u>171.120.290.254</u>	<u>164.795.267.683</u>

^(a): Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – CN Hà Nội với hạn mức tín dụng 500 tỷ đồng để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án CT2 Khu Hành chính mới quận Hà Đông. Thời hạn của hợp đồng tín dụng là 36 tháng. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, theo quy định tại từng thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền phát sinh từ Dự án CT2 khu hành chính mới quận Hà Đông.

^(b): Khoản vay Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai theo kế ước số 03/2013/KU/XMC-XML ngày 02 tháng 12 năm 2013 với lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt. Theo đó nợ gốc được thanh toán làm nhiều lần, thời hạn thanh toán tối đa đến tháng 6 năm 2016.

^(c): Khoản vay Công ty Cổ phần cơ điện Xuân Mai theo kế ước số 02/2014/KU/XMC-XME ngày 24 tháng 3 năm 2014 với lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt. Theo đó nợ gốc được thanh toán làm nhiều lần, thời hạn thanh toán tối đa đến tháng 12 năm 2016.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

23. Vốn chủ sở hữu
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	29.693.144.672	7.464.553.786	(15.358.685.757)	284.484.684.410
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	(34.894.039.355)	(34.894.039.355)
Thuế TNDN tương ứng cho phần lợi nhuận nộp về của các chi nhánh	-	-	-	-	-	902.009.024	902.009.024
Tăng khác	-	-	-	-	-	9.000.001	9.000.001
Giảm khác	-	-	-	-	-	(69.394.399)	(69.394.399)
Số dư cuối năm trước	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	29.693.144.672	7.464.553.786	(49.411.110.486)	250.432.259.681
Số dư đầu năm nay	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	29.693.144.672	7.464.553.786	(49.411.110.486)	250.432.259.681
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	88.908.889.654	88.908.889.654
Phân phối lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	29.693.144.672	7.464.553.786	39.497.779.168	339.341.149.335



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Vốn góp của Nhà nước	-	-
- Vốn góp của các đối tượng khác	199.982.400.000	199.982.400.000
+ Công ty TNHH Khải Hưng	102.000.000.000	102.000.000.000
+ Các cổ đông khác	97.982.400.000	97.982.400.000
Cộng	<u>199.982.400.000</u>	<u>199.982.400.000</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	199.982.400.000	199.982.400.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	199.982.400.000	199.982.400.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	19.998.240	19.998.240
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.998.240	19.998.240
+ Cổ phiếu phổ thông	19.998.240	19.998.240
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
+ Cổ phiếu phổ thông	1.760	1.760
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.996.480	19.996.480
+ Cổ phiếu phổ thông	19.996.480	19.996.480
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	234.459.134.086	135.083.925.386
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	343.798.931.715	211.278.742.662
- Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	249.958.428.433	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	481.186.344.090	355.549.278.556
- Doanh thu khác	6.212.206.565	12.376.725.104
Cộng	<u>1.315.615.044.889</u>	<u>714.288.671.708</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

02. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	210.101.537.307	130.906.387.164
- Giá vốn của hoạt động sản xuất công nghiệp	296.091.632.418	184.997.598.304
- Giá vốn của hàng hóa, vật tư, thành phẩm	247.430.594.616	-
- Chi phí kinh doanh bất động sản	416.880.033.783	322.734.046.699
- Giá vốn của hoạt động khác	5.898.506.053	7.447.662.229
Cộng	1.176.402.304.177	646.085.694.396

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.035.632.968	6.341.553.810
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.523.000.000	10.081.500.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.302.454	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.372.436.192	300.336.993
Cộng	9.937.371.614	16.723.390.803

04. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	38.309.251.072	34.099.654.359
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	2.401.903.787
- Lỗ do bán chứng khoán, bán cổ phiếu đầu tư	71.259.916.073	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	169.970.200	2.033.031
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	6.417.243.027	36.184.951.120
- Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(71.423.726.770)	-
- Chi phí tài chính khác	378.478.270	135.889.419
Cộng	45.111.131.872	72.824.431.716

05. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập từ bán tài sản cho Công ty TNHH MTV Bê Tông Xuân Mai	97.618.992.265	-
- Thu nhập từ thanh lý tài sản	742.845.048	7.693.401.260
- Thu nhập khác	7.750.488.961	10.706.893.046
Cộng	106.112.326.274	18.400.294.306

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

06. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Giá trị còn lại của tài sản bán cho Công ty TNHH MTV Bê Tông Xuân Mai	42.385.396.456	-
- Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	1.477.262.759	6.901.072.934
- Chi phạt vi phạm chậm nộp thuế	2.397.075.610	-
- Chi phạt phạt vi phạm hợp đồng	1.202.529.738	-
- Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh	837.695.270	-
- Chi phí khác	4.827.691.740	12.550.125.903
Cộng	53.127.651.573	19.451.198.837

07. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.679.823.883	2.154.587.520
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	4.613.314.454	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	13.293.138.337	2.154.587.520

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động sản xuất kinh doanh khác	Tổng cộng
Lợi nhuận kế toán trước thuế	39.453.744.922	62.748.283.069	102.202.027.991
Các khoản điều chỉnh tăng	-	3.838.156.423	3.838.156.423
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.523.000.000)	(2.523.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	39.453.744.922	64.063.439.492	103.517.184.414
Chuyển lỗ các năm trước	-	(77.147.229.983)	(77.147.229.983)
Thu nhập tính thuế TNDN	39.453.744.922	(13.083.790.491)	26.369.954.431
Thuế suất thuế TNDN	22,00%	-	-
Chi phí thuế thu nhập phát sinh trong năm	8.679.823.883	-	8.679.823.883
Điều chỉnh khác (*)	4.613.314.454	-	4.613.314.454
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	13.293.138.337	-	13.293.138.337

(*): Điều chỉnh chi phí thuế TNDN các năm trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản do các năm trước đã thực hiện bù trừ lỗ thu nhập tính thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh cho lãi hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

08. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	112.835.706.886
- Chi phí nhân công	66.782.634.420
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.685.814.004
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	617.329.397.292
- Các khoản trích lập dự phòng	1.864.243.286
- Chi phí lãi vay vốn hóa	28.830.669.825
- Chi phí khác bằng tiền	14.006.431.390
Cộng	<u>850.334.897.103</u>

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	<u>Năm nay</u>
Chuyển khoản nợ phải thu khách hàng về bán tài sản thành khoản chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	100.000.000.000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**01. Giao dịch với các bên liên quan***Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan*

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

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

	<u>Năm nay</u>		<u>Năm trước</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Hội đồng quản trị				
Chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Bê tông Vinaconex Phan vũ	2.417.830	241.783.000	-	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 45	924.250	277.275.000	-	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	100.000	357.500.000	-	-
Mua cổ phần Công ty CP Bê tông Vinaconex Phan Vũ	2.417.830	241.783.000		

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	4.609.895.132	2.267.169.593
Cộng	<u>4.609.895.132</u>	<u>2.267.169.593</u>

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Khải Hưng	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết (là Công ty con đến ngày 29 tháng 6 năm 2014)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	Công ty liên kết (là Công ty con đến ngày 29 tháng 6 năm 2014)
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	Công ty con đến ngày 29 tháng 6 năm 2014 Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 9 năm 2014

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm tài chính giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.907.496.202	30.884.517.821
- Mua hàng hóa dịch vụ	125.650.075.211	119.744.294.926
- Mua Tài sản cố định	-	240.158.128
- Chi phí tài chính	1.234.503.586	993.927.441
- Doanh thu tài chính	1.261.167	161.557.805
- Chi phí khác	434.524.234	3.239.467.057
- Thu nhập khác	1.120.743.654	164.204.230
- Cổ tức nhận được	898.000.000	2.694.000.000
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.948.903.411	19.732.396.372
- Mua hàng hóa dịch vụ	43.510.331.434	19.264.533.408
- Chi phí tài chính	285.076.881	1.462.752.490
- Thu nhập khác	785.436.839	-
- Cổ tức nhận được	1.911.000.000	2.437.500.000
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
- Mua hàng hóa dịch vụ	22.842.956.224	8.332.842.119
- Doanh thu tài chính	86.695.889	1.858.333
- Chi phí khác	-	13.400.000
- Thu nhập khác	-	44.810.882
- Cổ tức nhận được	-	1.050.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.299.255.236	-
- Mua hàng hóa dịch vụ	75.242.869.367	-
- Chi phí tài chính	3.236.063.909	-
- Thu nhập khác	88.971.373	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	73.909.636.554	26.144.942.394
- Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Xuân Mai – CN Xuân Mai bán hàng	315.188.636	-
- Mua hàng hóa dịch vụ	139.809.769.356	74.982.684.892
- Chi phí tài chính	165.990.521	126.400.083
- Doanh thu tài chính	-	96.925.122
- Chi phí khác	1.057.411.829	4.009.251.052
- Thu nhập khác	433.823.974	550.079.582
- Cổ tức nhận được	-	3.900.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	114.834.921.255	-
- Mua hàng hóa dịch vụ	104.576.473.250	-
- Mua Tài sản cố định	-	-
- Thu nhập khác	97.628.084.016	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng		
- Giảm giá trị quyết toán công trình	101.843.023	-
- Mua hàng hóa dịch vụ	-	1.475.468.516
- Chi phí tài chính	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính	340.055.873	-
- Chi phí khác	-	175.791.770
- Thu nhập khác	1.409.721.023	2.132.380.519
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	258.654.336
- Mua hàng hóa dịch vụ	15.981.467.761	28.312.690.042
- Chi phí tài chính	-	-
- Doanh thu tài chính	1.897.926.566	2.148.621.372
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.617.476.778	-
- Mua hàng hóa dịch vụ	8.288.902.609	1.162.662.357
- Doanh thu tài chính	2.933.698.756	3.988.337.820
- Thu nhập khác	1.505.450.366	4.053.300.985

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai		
+ Trả trước cho người bán	103.486.856.129	-
+ Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	300.000.000
+ Phải thu khách hàng	-	5.617.744.599
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai		
+ Phải thu khách hàng	4.096.361.069	7.170.763.719
+ Trả trước cho người bán	10.018.889.659	-
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai		
+ Phải thu khách hàng	-	-
+ Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai		
+ Trả trước cho người bán	5.804.700.037	56.623.264.002
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú		
+ Phải thu khách hàng	31.010.839.248	-
+ Trả trước cho người bán	28.967.457.697	16.962.791.886
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai		
+ Phải thu khách hàng	105.702.086.591	-
+ Trả trước cho người bán	3.012.005.126	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
+ Phải thu khách hàng	21.053.438.425	20.112.217.748
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45		
+ Đầu tư tài chính ngắn hạn (cho vay)	17.058.567.700	17.058.567.700
+ Trả trước cho người bán	2.254.517.200	5.817.631.051
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ		
+ Phải thu khách hàng	23.266.004.747	38.928.640.811
+ Đầu tư tài chính ngắn hạn (cho vay)	-	4.580.524.200
+ Đầu tư tài chính dài hạn (cho vay)	-	27.389.979.316
Cộng nợ phải thu	<u>355.731.723.628</u>	<u>271.461.269.359</u>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai		
+ Phải trả người bán	104.491.519.039	65.974.711.303
+ Người mua trả tiền trước	20.404.588.736	-
+ Vay dài hạn	22.700.000.000	20.000.000.000
+ Phải trả phải nộp khác	-	219.173.459
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai		
+ Vay ngắn hạn	-	8.566.632.667
+ Phải trả người bán	22.733.381.489	13.732.853.384
+ Người mua trả tiền trước	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai		
+ Phải trả người bán	11.941.095.372	7.840.973.200
+ Phải trả phải nộp khác	-	2.455.249
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai		
+ Phải trả người bán	-	-
+ Người mua trả tiền trước	-	60.228.329.200
+ Vay ngắn hạn	6.605.551.961	-
+ Vay dài hạn	78.558.367.032	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú		
+ Phải trả người bán	121.699.696.723	83.275.457.449
+ Phải trả phải nộp khác	-	-
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai		
+ Phải trả người bán	83.699.452.155	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45		
+ Phải trả người bán	4.001.074.489	5.677.010.465
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ		
+ Phải trả người bán	1.998.011.969	4.378.688.209
Cộng nợ phải trả	<u>480.832.738.965</u>	<u>274.274.972.794</u>

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

02. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh. Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

Lĩnh vực kinh doanh:

- Lĩnh vực xây dựng: Xây lắp và sản xuất công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Cho thuê và chuyển nhượng bất động sản.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	578.258.065.801	481.186.344.090	256.170.634.998	1.315.615.044.889
- Chi phí phân bổ	572.309.433.844	440.759.157.086	253.329.100.669	1.266.397.691.599
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	5.948.631.957	40.427.187.004	2.841.534.329	49.217.353.290
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	6.025.749.142	5.014.211.425	2.669.430.960	13.709.391.527
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	10.070.483.447	8.379.959.398	4.461.264.428	22.911.707.273
Số dư cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	542.490.683.737	503.695.656.589	240.325.541.748	1.286.511.882.074
- Tài sản không phân bổ				584.405.739.613
Tổng tài sản	542.490.683.737	503.695.656.589	240.325.541.748	1.870.917.621.687
- Nợ phải trả bộ phận	285.417.179.433	379.924.436.725	124.030.883.894	789.372.500.052
- Nợ phải trả không phân bổ				742.203.972.300
Tổng nợ phải trả	285.417.179.433	379.924.436.725	124.030.883.894	1.531.576.472.352

Khu vực địa lý:

Toàn bộ hoạt động của Công ty chi diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

03. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.375.385.987	-	55.274.534.235	-	21.375.385.987	55.274.534.235
Phải thu khách hàng và phải thu khác	607.897.668.176	(12.623.450.213)	369.871.390.027	(12.022.816.398)	595.274.217.963	357.848.573.629
Đầu tư tài chính ngắn hạn	20.638.567.700	(6.829.283.850)	25.239.091.900	(6.829.283.850)	13.809.283.850	18.409.808.050
Đầu tư tài chính dài hạn	170.821.632.802	(1.835.000.000)	144.323.754.548	(1.617.448.138)	168.986.632.802	142.706.306.410
Cộng	820.733.254.665	(21.287.734.063)	594.708.770.710	(20.469.548.386)	799.445.520.602	574.239.222.324

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị sổ sách	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	479.692.146.253	331.032.687.841	479.692.146.253	331.032.687.841
Vay và nợ	784.046.627.399	664.744.410.162	784.046.627.399	664.744.410.162
Chi phí phải trả	8.331.959.282	10.312.280.581	8.331.959.282	10.312.280.581
Các khoản phải trả khác	44.216.906.413	88.204.353.813	44.216.906.413	88.204.353.813
Cộng	1.316.287.639.347	1.094.293.732.397	1.316.287.639.347	1.094.293.732.397

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

04. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.08 và V.18). Thông tin về việc thế chấp tài sản cho đơn vị khác như sau:

Tài sản thế chấp	Giá trị sổ sách
Số cuối năm	
T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông: 1568m2	18.122.319.049
Hạ tầng TT Thương Mại	5.637.812.460
Ô tô 5 chỗ COROLLA ALTIS(33M-1917)	-
Ô tô 29M-5220 (từ CNHĐ)	-
Ô tô INOVA 33M-1764	-
Nội thất T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông	1.708.928.553
Lô 2 tầng 2 nhà CT1 - Ngô thị Nhậm: 857,36 m2	11.328.843.282
Lô 2 tầng 3 nhà CT1 - Ngô thị Nhậm: 857,36 m2	10.662.440.718
Cộng	47.460.344.062

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và vào ngày 01 tháng 01 năm 2014.

05. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản cho vay

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ các công ty con cũng như các bên liên quan. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu các bên liên quan như trình bày tại thuyết minh VIII.01.

06. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
Số cuối năm			
Phải trả cho người bán	479.692.146.253		479.692.146.253
Vay và nợ	612.926.337.145	171.120.290.254	784.046.627.399
Chi phí phải trả	8.331.959.282		8.331.959.282
Các khoản phải trả khác	44.216.906.413		44.216.906.413
Cộng	1.145.167.349.093	171.120.290.254	1.316.287.639.347
Số đầu năm			-
Phải trả cho người bán	331.032.687.841	-	331.032.687.841
Vay và nợ	499.949.142.479	164.795.267.683	664.744.410.162
Chi phí phải trả	10.312.280.581	-	10.312.280.581
Các khoản phải trả khác	88.204.353.813	-	88.204.353.813
Cộng	929.498.464.714	164.795.267.683	1.094.293.732.397

07. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, cho vay và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

08. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2014 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

09. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Lê Trung Thắng

C.P