

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

đã được kiểm toán

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	5 – 52
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 52

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 25 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là:

- 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.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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	
Ông Nguyễn Đức Cừ	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2019
Bà Nguyễn Bảo Ngọc	Phó chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2019
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Ủy viên	
Ông Kim Mạnh Hà	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2019
Bà Nguyễn Minh Trang	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2019
Ông Đào Văn Công	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2019
Ông Nguyễn Đức Ứng	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2019
Ông Đặng Hoàng Huy	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2019

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 Kim Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Viêt Long	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc	Nghi hưu ngày 04 tháng 06 năm 2019
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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;
- Thực hiện các đánh giá 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh 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 hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà

Số: 98./2020/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

Phó Giám đốc



Mai Văn Công

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2920-2019-152-1

Kiểm toán viên



Nguyễn Hải Linh

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3407-2020-152-1

Trụ sở chính

29 Hoàng Sa, Phường Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại: 028 3910 3908 / Fax: 028 3910 4880
Email: namviet@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

P12.8 Tòa nhà M5, 91 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội
Điện thoại: 024 3244.40.44 / Fax: 024 3244.40.45
Email: info@namviethn.vn / Web: www.aascn.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.893.161.947.863	2.837.365.741.464
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	154.045.436.507	391.686.704.604
1.	Tiền	111		147.045.436.507	64.686.704.604
2.	Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	327.000.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	41.088.500	67.541.088.500
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	67.500.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.954.225.283.982	1.717.514.214.965
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.797.080.391.412	1.154.236.125.332
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	164.296.761.526	148.961.369.676
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	80.402.761.512	137.718.385.746
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	1.005.126.630.647	369.553.760.619
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(92.681.261.115)	(92.955.426.408)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.08	740.041.250.457	626.126.797.497
1.	Hàng tồn kho	141		740.244.818.817	626.389.044.539
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(203.568.360)	(262.247.042)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		44.808.888.417	34.496.935.898
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	21.046.281.506	26.328.668.645
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.591.503.328	7.767.700.036
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	1.171.103.583	400.567.217
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (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		1.401.701.738.072	1.540.109.587.382
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		78.491.875.348	413.393.338.703
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	78.491.875.348	413.393.338.703
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		423.803.980.582	398.217.156.278
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	399.680.454.494	370.439.326.259
	- Nguyên giá	222		697.937.981.343	635.582.334.626
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(298.257.526.849)	(265.143.008.367)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	22.670.173.179	25.870.668.219
	- Nguyên giá	225		31.833.001.347	31.833.001.347
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(9.162.828.168)	(5.962.333.128)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	1.453.352.909	1.907.161.800
	- Nguyên giá	228		4.366.830.647	3.976.055.647
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.913.477.738)	(2.068.893.847)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.13	218.138.730.972	223.535.967.720
1.	Nguyên giá	231		241.131.381.225	241.131.381.225
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(22.992.650.253)	(17.595.413.505)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	205.900.395.787	59.117.436.525
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		205.900.395.787	59.117.436.525
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	451.957.372.335	424.367.974.210
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		276.115.222.335	258.095.824.210
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		159.257.150.000	159.257.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.835.000.000)	(1.835.000.000)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		18.420.000.000	8.850.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		23.409.383.048	21.477.713.946
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	15.918.903.417	13.395.730.707
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	7.490.479.631	8.081.983.239
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.294.863.685.935	4.377.475.328.846

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		4.478.944.648.031	3.670.262.518.127
I.	Nợ ngắn hạn	310		3.240.925.840.187	2.476.228.170.345
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	1.079.095.279.809	737.508.879.133
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	183.792.752.058	396.865.712.004
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	50.615.964.481	55.682.902.495
4.	Phải trả người lao động	314		59.131.620.423	66.477.754.863
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	179.544.015.818	156.250.343.187
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.22	1.585.167.037	2.870.245.107
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	185.740.582.200	148.278.429.782
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	1.484.251.559.197	894.096.819.848
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	5.497.900.889	8.938.470.876
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.670.998.275	9.258.613.050
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		1.238.018.807.844	1.194.034.347.782
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.20	52.129.832.351	54.370.267.331
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.21	10.254.945.138	9.901.766.572
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	1.174.646.616.887	1.128.025.244.435
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		987.413.468	1.737.069.444
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		815.919.037.904	707.212.810.719
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.24	815.919.037.904	707.212.810.719
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		577.411.140.000	549.919.800.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		577.411.140.000	549.919.800.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		12.684.689.158	12.629.672.872
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		123.003.619.227	117.986.262.038
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		9.174.089.250	22.198.318.297
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		113.829.529.977	95.787.943.741
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		102.850.434.604	26.707.920.894
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.294.863.685.935	4.377.475.328.846

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2019

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	2.981.935.207.787	2.854.222.301.454
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	113.799.096	388.385.562
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.981.821.408.691	2.853.833.915.892
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	2.642.704.011.829	2.444.510.215.644
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		339.117.396.862	409.323.700.248
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	82.436.618.263	23.495.478.199
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	133.014.950.924	103.189.256.079
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>131.924.078.940</i>	<i>101.545.237.240</i>
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.980.601.875)	(1.374.930.790)
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	7.836.606.137	17.680.509.994
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	119.503.877.235	166.360.278.296
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		159.217.978.954	144.214.203.288
12.	Thu nhập khác	31	VI.06	10.975.360.916	10.025.034.644
13.	Chi phí khác	32	VI.07	7.414.948.467	8.884.283.142
14.	Lợi nhuận khác	40		3.560.412.449	1.140.751.502
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		162.778.391.403	145.354.954.790
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	43.951.191.143	44.679.855.634
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(176.378.174)	2.374.893.746
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		119.003.578.434	98.300.205.410
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		113.829.529.977	95.787.943.741
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.174.048.457	2.512.261.669
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	2.070	1.697
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	2.070	1.697

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2019

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		162.778.391.403	145.354.954.790
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		54.880.038.185	47.757.505.469
-	Các khoản dự phòng	03		(1.508.968.074)	41.617.865.138
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.157.581.452	173.578.207
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(87.443.646.145)	(27.660.584.289)
-	Chi phí lãi vay	06		131.924.078.940	101.545.237.240
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		(12.322.464)	17.751.749.140
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		261.775.153.297	326.540.305.695
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.032.245.947.499)	(288.491.940.178)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(131.163.943.434)	405.644.622.318
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		186.381.185.863	164.138.191.007
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.009.089.058	(28.195.317.901)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(153.350.479.864)	(87.605.193.449)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(36.982.851.468)	(27.004.050.810)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	200.000.000
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(13.121.175.107)	(14.683.063.634)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(916.698.969.154)	450.543.553.048
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		(236.594.265.233)	(153.081.942.119)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		1.033.603.636	5.343.005.455
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(124.735.390.412)	(76.430.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		275.731.014.646	3.943.397.854
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.090.000.000)	(207.857.368.421)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		21.947.368.421	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(7.047.971.111)	19.924.544.532
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(119.755.640.053)	(408.158.362.699)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (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		81.642.631.579	99.982.370.000
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		2.607.267.736.989	1.476.072.829.605
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.863.241.625.188)	(1.478.290.780.220)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.449.963.652)	(3.449.963.652)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(23.405.428.974)	(47.810.256.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		798.813.350.754	46.504.199.733
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(237.641.258.453)	88.889.390.082
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		391.686.704.604	302.797.314.522
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(9.644)	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		154.045.436.507	391.686.704.604

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Kim Mạnh Hà

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty Cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, thương mại và kinh doanh bất động sản.

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là:

- 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.

04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

05. Cấu trúc doanh nghiệp

05.1 Danh sách chi nhánh

Địa chỉ trụ sở chính

<i>Tên Chi nhánh Công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai – Chi nhánh Miền Nam	Thửa đất số 639, tờ bản đồ DC15, ấp Rạch Bắp, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

05.2 Danh sách các Công ty con được hợp nhất

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2019</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	83,53%
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	86,54%
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	77,78%
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Tầng 3, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	97,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Phú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	85,65%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, tòa nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	98,89%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2019</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	100,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Tầng 1, tòa CT 1, tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Tower, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	51,00%

05.3 Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

<i>Tên Công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2019</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng	49,00%
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	Ấp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	49,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	32,10%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	Số 10B Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	20,00%
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Số 64, đường Trung Văn, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	49,00%

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 vào 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 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

04. 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.

05. Các khoản nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc của các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc cho các khoản mà tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi như đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

06. 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 thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính

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.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 15 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	20 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Phần mềm quản lý nhân sự	03 năm

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao như tài sản của Công ty. Đối với TSCĐ thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của nó.

08. 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 hợp nhất 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
- Cơ sở hạ tầng	10 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.

09. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

a) Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

- Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:
 - Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí, và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.
 - Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.
- Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:
 - Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hợp nhất phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
 - Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. Nguyên tắc ghi nhận 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 nợ phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khối ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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”. Ngoài ra, 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.

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

Tỷ lệ vốn hoá được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ là 10,38%/năm.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm 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 hợp nhất;
- 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 bán bất động sản

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

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

Doanh thu 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 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

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

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

- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các chi phí khác.

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

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

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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

20. Các nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất

a. Phương pháp ghi nhận lợi ích cổ đông không kiểm soát:

Trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất, lợi ích cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của các Công ty con được xác định và trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định căn cứ vào tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty con.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

b. Phương pháp loại trừ các giao dịch nội bộ:

Loại trừ ảnh hưởng của giao dịch bán hàng tồn kho:

Doanh thu và giá vốn của hàng tiêu thụ trong nội bộ tập đoàn phải được loại trừ toàn bộ. Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch bán hàng đang phản ánh trong giá trị của hàng tồn kho cũng phải được loại trừ hoàn toàn.

Lãi hoặc lỗ chưa thực hiện trong giá trị hàng tồn kho cuối năm phải được loại trừ khỏi giá trị hàng tồn kho cuối năm, đồng thời lãi hoặc lỗ chưa thực hiện trong giá trị hàng tồn kho đầu năm cũng phải được loại trừ khỏi giá vốn hàng bán trong năm.

c. Loại trừ ảnh hưởng của giao dịch bán tài sản cố định trong nội bộ

Các khoản thu nhập khác, chi phí khác, lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch bán tài sản cố định trong nội bộ tập đoàn phải được loại trừ hoàn toàn. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị ghi sổ của TSCĐ (nguyên giá, hao mòn lũy kế) phải được điều chỉnh lại như thể không phát sinh giao dịch bán tài sản cố định trong nội bộ tập đoàn.

Trường hợp tài sản cố định được bán có lãi thì chi phí khấu hao đang được ghi nhận trong Báo cáo tài chính riêng của bên mua tài sản cố định sẽ cao hơn chi phí khấu hao xét trên phương diện của cả tập đoàn, do đó trong Báo cáo tài chính hợp nhất kế toán phải điều chỉnh giảm chi phí khấu hao và hao mòn lũy kế do ảnh hưởng của giao dịch bán tài sản cố định trong nội bộ tập đoàn.

Khi loại trừ lãi chưa thực hiện trong giao dịch bán tài sản cố định trong nội bộ tập đoàn thì giá trị ghi sổ của tài sản cố định trong Báo cáo tài chính hợp nhất sẽ nhỏ hơn cơ sở tính thuế của nó nên kế toán phải phản ánh tài sản thuế thu nhập hoãn lại tương ứng với số lãi chưa thực hiện bị loại trừ khỏi giá trị TSCĐ. Trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, khoản mục chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cũng phải được ghi giảm số tiền tương ứng với thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc loại trừ lãi chưa thực hiện của tập đoàn. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ giao dịch bán tài sản cố định giữa các đơn vị trong nội bộ tập đoàn sẽ được hoàn nhập dần hàng năm khi kế toán điều chỉnh giảm chi phí khấu hao của tập đoàn.

Loại trừ cổ tức công ty mẹ được chia từ lợi nhuận sau ngày mua của công ty con:

Toàn bộ cổ tức được chia từ lợi nhuận sau ngày mua từ các công ty con trong tập đoàn phải được loại trừ hoàn toàn trong Báo cáo tài chính hợp nhất. Nếu công ty mẹ chưa nhận được số cổ tức hoặc lợi nhuận được chia này do công ty con chưa chuyển tiền thì khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất phải loại trừ số phải thu, phải trả về số cổ tức lợi nhuận được chia đang phản ánh trong khoản mục phải thu khác trong Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và khoản mục phải trả khác trong Báo cáo tài chính riêng của công ty con chia lợi nhuận.

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

Đơn vị tính: VND

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	4.054.034.854	21.164.681.650
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	142.991.401.653	43.522.022.954
- Các khoản tương đương tiền (*)	7.000.000.000	327.000.000.000
Cộng	154.045.436.507	391.686.704.604

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Hoàn Kiếm và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hà Tây, lãi suất từ 4,5% - 5,5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

02. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	41.088.500	41.088.500	41.088.500	-
Cộng	41.088.500	41.088.500	41.088.500	-

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b.1. Ngân hạn	-	-	67.500.000.000	67.500.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	67.500.000.000	67.500.000.000
b.2. Dài hạn	18.420.000.000	18.420.000.000	8.850.000.000	8.850.000.000
+ Trái phiếu (*)	18.420.000.000	18.420.000.000	8.850.000.000	8.850.000.000
Cộng	18.420.000.000	18.420.000.000	76.350.000.000	76.350.000.000

(*) : Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2018 đáo hạn năm 2028 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chứng nhận, lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang thông tin điện tử chính thức của bốn (04) Ngân hàng tham chiếu tại Ngày xác định lãi suất + 1%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

c. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			344.401.153.927	276.115.222.335			324.401.153.927	258.095.824.210
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,00	32,00	29.970.755.000	29.970.755.000	32,00	32,00	29.970.755.000	29.970.755.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	49,00	49,00	40.430.398.927	-	49,00	49,00	40.430.398.927	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	-	49,00	49,00	24.500.000.000	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Sài Gòn (*)	20,00	20,00	200.000.000.000	196.644.467.335	20,00	20,00	180.000.000.000	178.625.069.210
+ Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	49,00	49,00	49.500.000.000	49.500.000.000	49,00	49,00	49.500.000.000	49.500.000.000
Cộng			344.401.153.927	276.115.222.335			324.401.153.927	258.095.824.210

(*) :Trong năm, Công ty góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Mai – Sài Gòn số tiền 20.000.000.000 đồng. Công ty đã góp đủ 200.000.000.000 đồng, chiếm 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Mai – Sài Gòn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu		% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư vào đơn vị khác			159.257.150.000	(1.835.000.000)				159.257.150.000	(1.835.000.000)	
+ Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	6,12	6,12	1.835.000.000	(1.835.000.000)	(*)	6,12	6,12	1.835.000.000	(1.835.000.000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	0,13	0,13	722.150.000	-	(*)	0,13	0,13	722.150.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào	6,74	6,74	156.700.000.000	-	(*)	6,74	6,74	156.700.000.000	-	(*)
Cộng			159.257.150.000	(1.835.000.000)				159.257.150.000	(1.835.000.000)	

(*): Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAITầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết trong năm:

	Năm nay	Năm trước
Góp vốn đầu tư		
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	20.000.000.000	90.000.000.000
Doanh thu bán hàng và dịch vụ		
+ Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	1.039.879.013.943	574.333.794.139
Mua hàng hóa và dịch vụ		
+ Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	778.900.715	1.070.762.872
Chi phí lãi vay và lãi chậm thanh toán		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	1.980.601.875	1.374.930.790

03. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	1.797.080.391.412	1.154.236.125.332
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại VT	146.697.581.558	109.876.683.483
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	86.842.706.941	148.240.347.866
- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	537.793.998.241	376.790.887.793
- Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư và thương mại Thăng Long	62.740.382.030	112.587.560.852
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	963.005.722.642	406.740.645.338
Cộng	1.797.080.391.412	1.154.236.125.332

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng là công ty liên kết	574.388.995.283	413.926.129.911
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.496.259.605	10.536.504.681
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn	537.793.998.241	376.790.887.793
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	5.225.008.295	5.725.008.295
Cộng	574.388.995.283	413.926.129.911

04. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	164.296.761.526	148.961.369.676
- Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại VT	34.400.000.000	34.400.000.000
- Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư và thương mại Thăng Long	44.001.072.273	
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	3.308.673.935
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	-	50.000.000.000
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	85.895.689.253	61.252.695.741
Cộng	164.296.761.526	148.961.369.676

b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán là công ty liên kết		
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	3.308.673.935
Cộng	-	3.308.673.935

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

05. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	80.402.761.512	(15.200.000.000)	137.718.385.746	(15.200.000.000)
+ Công ty cổ phần bé tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	(11.000.000.000)	11.000.000.000	(11.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại VT	63.000.000.000	-	113.000.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
+ Công ty Cổ phần Bao bì và Hàng xuất khẩu	-	-	8.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	2.602.761.512	(400.000.000)	1.918.385.746	(400.000.000)
Cộng	80.402.761.512	(15.200.000.000)	137.718.385.746	(15.200.000.000)

06. Phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.005.126.630.647	(3.435.467.897)	369.553.760.619	(3.435.467.897)
- Tạm ứng	149.183.201.231	(1.641.974.992)	70.519.527.397	(1.641.974.992)
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	731.592.411	-	2.641.130.218	-
- Phải thu khác	855.211.837.005	(1.793.492.905)	296.393.103.004	(1.793.492.905)
+ Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý ^(b)	40.609.408.000	-	40.609.408.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	(985.246.528)	985.246.528	(985.246.528)
+ Công ty cổ phần Bé tông Phan Vũ Hải Dương	10.385.297.030	-	10.385.297.030	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu ^(b)	717.974.457.340	-	227.265.222.420	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
+ NH Đầu tư và Phát triển Hà Tây	381.175.369	-	-	-
+ Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin	68.724.418.692	-	-	-
+ Phải thu khác	6.151.834.046	(808.246.377)	7.147.929.026	(808.246.377)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	78.491.875.348	-	413.393.338.703	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	56.549.932.493	-	56.549.932.493	-
- Phải thu khác	21.941.942.855	-	356.843.406.210	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành ^(c)	6.950.012.623	-	6.950.012.623	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Công ty CP Sông Đà 1.01 (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	-	-	68.724.418.692	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	-	-	266.177.044.663	-
Cộng	1.087.009.405.026	(3.435.467.897)	782.947.099.322	(3.435.467.897)

(a) Là khoản đã trả tiền cho người bán để mua đất nhưng chưa hoàn thành xong các thủ tục pháp lý. Kiểm toán Nhà nước năm 2011 đã đề nghị điều chỉnh khoản trả trước này sang khoản phải thu khác.

(b) Là khoản hợp tác kinh doanh thực hiện dự án khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê tại Km9, đường Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

07. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	21.536.504.681	851.966.098	21.536.504.681	1.419.943.498
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	-	20.873.729.142	-
- Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar	4.285.246.528	-	4.285.246.528	-
- Công ty Cổ phần phát triển thương mại Vinaconex	16.919.304.321	-	16.919.304.321	-
- Các đối tượng khác	33.415.990.248	3.497.547.707	32.010.517.841	1.249.932.607
Cộng	97.030.774.920	4.349.513.805	95.625.302.513	2.669.876.105

08. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường	-	-	310.349.274	-
- Nguyên liệu, vật liệu	84.532.380.769	(202.938.360)	65.958.120.706	(239.851.203)
- Công cụ, dụng cụ	3.406.823.763	(630.000)	2.645.497.869	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	629.098.613.135	-	539.507.619.985	-
- Thành phẩm	23.207.001.150	-	15.976.583.834	(22.395.839)
- Hàng hóa	-	-	1.990.872.871	-
Cộng	740.244.818.817	(203.568.360)	626.389.044.539	(262.247.042)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

09. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	205.900.395.787	59.117.436.525
- Mua sắm	-	138.288.000
- XD/CB	-	58.979.148.525
+ Dự án Acotec 3	-	43.136.119.351
+ Công viên cấu kiện	-	3.006.209.600
+ Công trình khác	-	1.198.549.294
+ Công trình Nhà văn phòng tại CT2 Tô Hiệu	-	11.638.270.280
+ Khu chứa cầu kiện phục vụ các công trình XDCN TDĐT	60.026.188.792	-
+ DA cải tạo nâng cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh trì, HN	4.452.356.673	-
+ Đầu tư hàng rào chắn trường đua F1	141.421.850.322	-
Cộng	205.900.395.787	59.117.436.525

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. 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	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	308.935.134.987	253.346.434.070	55.297.771.057	16.614.180.895	1.388.813.617	635.582.334.626
- Mua trong năm	1.545.853.594	45.655.440.970	5.379.514.547	952.603.001	-	53.533.412.112
- Đầu tư XDCB hoàn thành	31.327.692.941	635.076.700	1.107.061.218	-	-	33.069.830.859
- Phân loại lại tài sản	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(20.135.909.999)	(305.110.705)	(3.487.825.303)	(2.898.047.871)	(90.000.000)	(26.916.893.878)
- Giảm khác	-	(147.990.376)	-	-	-	(147.990.376)
Số dư cuối năm	321.672.771.523	302.001.138.659	58.296.521.519	14.668.736.025	1.298.813.617	697.937.981.343
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	83.435.654.281	136.051.742.693	33.878.069.242	10.663.534.145	1.114.008.006	265.143.008.367
- Khấu hao trong năm	11.617.146.128	27.117.135.366	4.819.490.304	1.847.223.289	36.727.419	45.437.722.506
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(5.434.530.498)	(305.110.705)	(3.461.238.288)	(2.898.047.871)	(76.286.286)	(12.175.213.648)
- Giảm khác	-	(147.990.376)	-	-	-	(147.990.376)
Số dư cuối năm	89.618.269.911	162.715.776.978	35.236.321.258	9.612.709.563	1.074.449.139	298.257.526.849
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	225.499.480.706	117.294.691.377	21.419.701.815	5.950.646.750	274.805.611	370.439.326.259
2. Tại ngày cuối năm	232.054.501.612	139.285.361.681	23.060.200.261	5.056.026.462	224.364.478	399.680.454.494

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 65.754.925.820 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính		
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>31.833.001.347</i>	<i>31.833.001.347</i>
- Thuê tài chính trong năm	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-
- Giảm khác	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>31.833.001.347</i>	<i>31.833.001.347</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế		
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>5.962.333.128</i>	<i>5.962.333.128</i>
- Khấu hao trong năm	3.200.495.040	3.200.495.040
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-
- Giảm khác	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>9.162.828.168</i>	<i>9.162.828.168</i>
III. Giá trị còn lại của TSCĐ thuê tài chính		
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>25.870.668.219</i>	<i>25.870.668.219</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>22.670.173.179</i>	<i>22.670.173.179</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm quản lý	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá				
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>588.620.793</i>	<i>3.289.984.854</i>	<i>97.450.000</i>	<i>3.976.055.647</i>
- Mua trong năm	-	390.775.000	-	390.775.000
- Tăng khác	-	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>588.620.793</i>	<i>3.680.759.854</i>	<i>97.450.000</i>	<i>4.366.830.647</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>239.245.882</i>	<i>1.802.131.875</i>	<i>27.516.090</i>	<i>2.068.893.847</i>
- Khấu hao trong năm	342.422.028	489.978.527	12.183.336	844.583.891
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>581.667.910</i>	<i>2.292.110.402</i>	<i>39.699.426</i>	<i>2.913.477.738</i>
III. Giá trị còn lại				
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>349.374.911</i>	<i>1.487.852.979</i>	<i>69.933.910</i>	<i>1.907.161.800</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>6.952.883</i>	<i>1.388.649.452</i>	<i>57.750.574</i>	<i>1.453.352.909</i>

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư				
<i>241.131.381.225</i>	<i>241.131.381.225</i>	-	-	<i>241.131.381.225</i>
- Nhà và quyền sử dụng đất	239.297.366.018	-	-	239.297.366.018
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
<i>17.595.413.505</i>	<i>17.595.413.505</i>	<i>5.397.236.748</i>	-	<i>22.992.650.253</i>
- Nhà và quyền sử dụng đất	16.938.224.725	5.213.835.228	-	22.152.059.953
- Cơ sở hạ tầng	657.188.780	183.401.520	-	840.590.300
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư				
<i>223.535.967.720</i>	<i>223.535.967.720</i>	-	<i>5.397.236.748</i>	<i>218.138.730.972</i>
- Nhà và quyền sử dụng đất	222.359.141.293	-	5.213.835.228	217.145.306.065
- Cơ sở hạ tầng	1.176.826.427	-	183.401.520	993.424.907

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

14. Chi phí trả trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	21.046.281.506	26.328.668.645
- Chi phí trả trước về thuế TNDN tạm nộp	4.490.646	761.601.392
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	20.307.442.992	24.488.090.352
- Chi phí sử dụng đường bộ phân bổ ngắn hạn	124.983.115	-
- Chi phí mua bảo hiểm	1.091.667	29.557.285
- Các khoản khác	608.273.086	1.049.419.616
b. Dài hạn	15.918.903.417	13.395.730.707
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	9.847.882.188	11.245.511.548
- Chi phí sửa chữa thiết bị	115.421.676	-
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	382.625.926	174.857.568
- Chi phí gia công ván khuôn	1.454.980.293	1.669.882.518
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.117.993.334	305.479.073
Cộng	36.965.184.923	39.724.399.352

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	8.081.983.239	8.722.714.621
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	591.503.608	640.731.382
Số cuối năm	7.490.479.631	8.081.983.239

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Vay và nợ thuế tài chính

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính : VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a. Vay ngắn hạn	894.096.819.848	894.096.819.848	2.451.896.364.537	1.861.741.625.188	1.484.251.559.197	1.484.251.559.197	
- <i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	847.990.368.300	847.990.368.300	2.381.711.824.005	1.804.737.022.905	1.424.965.169.400	1.424.965.169.400	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(a)	646.160.256.887	646.160.256.887	2.072.029.970.031	1.480.403.531.166	1.237.786.695.752	1.237.786.695.752	
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(b)	10.933.758.312	10.933.758.312	70.741.716.158	58.137.350.842	23.538.123.628	23.538.123.628	
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt ^(c)	190.896.353.101	190.896.353.101	238.940.137.816	266.196.140.897	163.640.350.020	163.640.350.020	
- <i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	36.276.471.908	36.276.471.908	49.434.447.548	36.276.471.908	49.434.447.548	49.434.447.548	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(d)	31.246.024.360	31.246.024.360	44.320.000.000	31.246.024.360	44.320.000.000	44.320.000.000	
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(e)	446.083.896	446.083.896	446.083.896	446.083.896	446.083.896	446.083.896	
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(f)	1.134.400.000	1.134.400.000	1.218.400.000	1.134.400.000	1.218.400.000	1.218.400.000	
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(g)	3.449.963.652	3.449.963.652	3.449.963.652	3.449.963.652	3.449.963.652	3.449.963.652	
- <i>Vay đối tượng khác</i>	9.829.979.640	9.829.979.640	20.750.092.984	20.728.130.375	9.851.942.249	9.851.942.249	
+ Công ty TNHH Tiên đạt xuân mai	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	
+ Vay cá nhân	9.829.979.640	9.829.979.640	19.750.092.984	19.728.130.375	9.851.942.249	9.851.942.249	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính : VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	
b. Vay dài hạn							
Từ 1 năm đến 5 năm	1.128.025.244.435	1.128.025.244.435	196.055.820.000	149.434.447.548	1.174.646.616.887	1.174.646.616.887	1.174.646.616.887
b.1 Vay ngân hàng	1.128.025.244.435	1.128.025.244.435	196.055.820.000	149.434.447.548	1.174.646.616.887	1.174.646.616.887	1.174.646.616.887
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(e)	117.675.353.478	117.675.353.478	196.055.820.000	45.984.483.896	267.746.689.582	267.746.689.582	267.746.689.582
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(e)	1.326.030.006	1.326.030.006	-	446.083.896	879.946.110	879.946.110	879.946.110
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc ^(f)	1.974.000.000	1.974.000.000	1.920.000.000	1.218.400.000	2.675.600.000	2.675.600.000	2.675.600.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam ^(d)	114.375.323.472	114.375.323.472	193.360.920.000	44.160.000.000	263.576.243.472	263.576.243.472	263.576.243.472
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(h)	-	-	774.900.000	160.000.000	614.900.000	614.900.000	614.900.000
b.2 Nợ thuê tài chính	10.349.890.957	10.349.890.957	-	3.449.963.652	6.899.927.305	6.899.927.305	6.899.927.305
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(f)	10.349.890.957	10.349.890.957	-	3.449.963.652	6.899.927.305	6.899.927.305	6.899.927.305
b.3 Trái phiếu thương mại^(b)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	100.000.000.000	900.000.000.000	900.000.000.000	900.000.000.000
+ Loại phát hành theo mệnh giá	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	100.000.000.000	900.000.000.000	900.000.000.000	900.000.000.000
Cộng	2.022.122.064.283	2.022.122.064.283	2.647.952.184.537	1.907.726.109.084	1.751.998.248.779	1.751.998.248.779	1.751.998.248.779

(a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng số 01/2019/178640/HĐTD ngày 19 tháng 7 năm 2019 để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với hạn mức tối đa 1.080 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:

- Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thì 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.
- Và một số các tài sản khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2019/178640/HĐTD ngày 22 tháng 7 năm 2019 với hạn mức tối đa 540 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay được quy định theo từng khe ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản: Căn trực tháp QTZ 7030, căn trực tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.

- (b) Là khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 19/DN-ĐBIP/HĐTD 026 ngày 20 tháng 06 năm 2019 với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất được quy định trong từng khe ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải của công ty.
- (c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số HĐTD105201935 ngày 27 tháng 03 năm 2019 để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 500 tỷ đồng. Thời hạn vay là 01 năm. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khe ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cấp tín dụng không có tài sản bảo đảm và tài sản bảo đảm bổ sung bao gồm toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại 06 Công ty con.
- (d) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng số 02/2015/178640/HĐTD ngày 30 tháng 01 năm 2015, số 02/2015/178640/HĐTD ngày 14 tháng 02 năm 2015 và số 01/2017/178640/HĐTD ngày 10 tháng 4 năm 2017 với tổng hạn mức là 192.658.000.000 đồng để đầu tư máy móc thiết bị và mua cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay được quy định theo từng khe ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ khoản vay và toàn bộ 9.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào.
- (e) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo các hợp đồng cho vay số 487/2015/HĐTD/TPBANK ngày 17 tháng 12 năm 2015; hợp đồng cho vay số 552/2018/HĐTD/NHN/01 ngày 01 tháng 06 năm 2018. Thời hạn vay 72 tháng, lãi suất vay từ 8,4%/năm đến 12,05%/năm và hợp đồng cho vay số 552/2018/HĐTD/NHN/02 ngày 03 tháng 08 năm 2018. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay từ 8,9%/năm đến 12,65%/năm để mua ô tô. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay trên.
- (f) Khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây theo Hợp đồng tín dụng số 73/16/SME-TDH/VCBHT ngày 11 tháng 10 năm 2016 để mua 04 xe đầu kéo và 04 somi - romooc, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay trong năm là 10,0%/năm và các hợp đồng tín dụng số 42/18/SME-TDH/VCBTHN ngày 09 tháng 08 năm 2018 thời hạn 60 tháng, lãi suất có điều chỉnh; Hợp đồng tín dụng số 69/19SME-TDH/VCBTHN ngày 28 tháng 10 năm 2019 thời hạn vay 60 tháng, lãi suất có điều chỉnh; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 74/19/SME/TDH/VCBTHN ngày 08 tháng 11 năm 2019 thời hạn vay 60 tháng, lãi suất có điều chỉnh. Mục đích vay để thanh toán tiền mua phương tiện theo phương án đầu tư tài sản có định của công ty. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.
- (g) Khoản vay Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hình thức thuê tài chính căn cứ theo hợp đồng số 39.16.01/CTTC ngày 31/5/2016. Thời hạn 72 tháng, lãi suất cho thuê được áp dụng từ thời điểm Ngân hàng giải ngân khoản tiền đặt cho bên cung cấp/ Bên nhận ủy thác nhập khẩu và được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/ lần. Tại thời điểm giải ngân đầu tiên và thời điểm điều chỉnh, lãi suất cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê tài chính cơ bản.
- (h) Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng tín dụng số 01/2019/2458067/HĐTD ngày 29 tháng 11 năm 2019 để mua Xe ô tô Ford Everest Titanium. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 24 tháng cộng (+) phí ngân hàng tối thiểu 4%/năm, được điều chỉnh 03 tháng một lần.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

(i) Chi tiết trái phiếu phát hành

Trái chủ	Số lượng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	900	900.000.000.000	Năm 2021	10%	(*)
Cộng	900	900.000.000.000			

(*) Tài sản đảm bảo là:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đối với công trình N0-DV02, N0-DV03, N0-DV04 thuộc dự án Khu Văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, khu căn hộ khách sạn lưu trú, khu biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê - Rose Town tại Km 9 đường Ngọc Hồi, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Hà Nội theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/HĐTC/XMC-BIDV.HTA ngày 28 tháng 08 năm 2019;
- Toàn bộ quyền tài sản với công trình N0-DV01, N0-DV05 thuộc dự án Khu Văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, khu căn hộ khách sạn lưu trú, khu biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê - Rose Town tại Km 9 đường Ngọc Hồi, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Hà Nội theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 05/2018/178640/HĐBĐ ngày 11 tháng 12 năm 2018

17. Phải trả người bán

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty TNHH Xây Dựng - Đầu Tư Me Kong	1.079.095.279.809	1.079.095.279.809	737.508.879.133	737.508.879.133
- Công ty TNHH xây dựng Bình Định	35.798.425.675	35.798.425.675	82.304.473.041	82.304.473.041
- Công ty cổ phần xây dựng An Phong	170.009.102.481	170.009.102.481	160.204.516.045	160.204.516.045
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	128.480.025.257	128.480.025.257	49.659.138.009	49.659.138.009
	744.807.726.396	744.807.726.396	445.340.752.038	445.340.752.038
Cộng	1.079.095.279.809	1.079.095.279.809	737.508.879.133	737.508.879.133

b. Phải trả người bán là các bên liên quan

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	596.112.107	596.112.107	4.749.581.674	4.749.581.674
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	122.595.368	122.595.368	3.431.269.303	3.431.269.303
- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	39.000.000	39.000.000	148.983.000	148.983.000
	434.516.739	434.516.739	1.169.329.371	1.169.329.371
Cộng	596.112.107	596.112.107	4.749.581.674	4.749.581.674

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

18. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	183.792.752.058	183.792.752.058	396.865.712.004	396.865.712.004
- Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	17.468.000.000	17.468.000.000	17.468.000.000	17.468.000.000
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Hùng Thắng	2.752.560.235	2.752.560.235	104.064.181.737	104.064.181.737
- CTy TNHH MTV công trình giao thông Hà Nội	7.465.509.385	7.465.509.385	7.465.509.385	7.465.509.385
- Công ty TNHH MTV ECO DREAM	-	-	1.632.054.015	1.632.054.015
- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	31.618.471.492	31.618.471.492	141.743.671.593	141.743.671.593
- Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	28.708.983.015	28.708.983.015	-	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	95.779.227.931	95.779.227.931	124.492.295.274	124.492.295.274
Cộng	183.792.752.058	183.792.752.058	396.865.712.004	396.865.712.004

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm	Số phải nộp cuối năm	
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	16.721.771.423	62.591.370.286	63.485.319.862	-	-	-	-	15.827.821.847	
- Thuế giá trị gia tăng nhập khẩu	-	-	10.655.930.489	10.655.930.489	-	-	-	-	-	
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	21.209.684.772	21.209.684.772	-	-	-	-	-	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	25.308.719.953	43.175.854.591	36.982.851.468	841.303.682	841.303.682	32.343.026.758	32.343.026.758	1.424.529.292	
- Thuế thu nhập cá nhân	-	882.642.850	8.700.149.050	8.158.262.608	-	-	-	-	827.240	
- Thuế tài nguyên	-	2.434.320	14.463.200	16.070.280	-	-	-	-	-	
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	400.567.217	12.431.057.000	1.114.683.777	13.474.973.461	329.799.901	329.799.901	-	-	-	
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	3.521.272	1.430.031.929	538.991.869	-	-	-	-	894.561.332	
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	332.755.677	2.762.265.849	2.969.823.514	-	-	-	-	125.198.012	
Cộng	400.567.217	55.682.902.495	151.654.433.943	157.491.908.323	1.171.103.583	1.171.103.583	50.615.964.481	50.615.964.481		



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

20. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Chi phí phải trả ngắn hạn	179.544.015.818	156.250.343.187
- Chi phí lãi vay	38.131.753.832	56.364.050.861
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	1.930.848.228	1.621.261.476
- Trích trước chi phí công trình	139.287.499.002	98.072.826.641
- Các khoản trích trước khác	193.914.756	192.204.209
b. Chi phí phải trả dài hạn	52.129.832.351	54.370.267.331
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	52.129.832.351	54.370.267.331
Cộng	231.673.848.169	210.620.610.518

21. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	185.740.582.200	148.278.429.782
- Kinh phí công đoàn	1.895.521.473	1.450.396.067
- Bảo hiểm xã hội	1.078.378.512	1.640.978.409
- Bảo hiểm y tế	289.670.385	210.672.143
- Bảo hiểm thất nghiệp	112.925.899	98.064.544
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.350.000	10.350.000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	77.426.792.151	31.511.351.125
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	104.926.943.780	113.356.617.494
+ Phí bảo trì Chung cư	7.851.310.140	52.885.849.338
+ Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	35.337.888.495	37.179.970.693
+ Tổng Công ty phát triển phát thanh truyền hình Thông tin	7.700.000.000	-
+ Vay cá nhân	45.485.889.104	172.643.370
+ Phải trả, phải nộp khác	8.551.856.041	23.118.154.093
b. Dài hạn	10.254.945.138	9.901.766.572
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.254.945.138	9.901.766.572
Cộng	195.995.527.338	158.180.196.354

22. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	1.585.167.037	2.870.245.107
- Tiền dịch vụ chung cư	71.332.567	-
- Doanh thu nhận trước	1.340.089.800	115.821.720
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	173.744.670	2.754.423.387
Cộng	1.585.167.037	2.870.245.107

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

23. Dự phòng phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Ngắn hạn</i>	5.497.900.889	8.938.470.876
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	5.497.900.889	8.938.470.876
+ Công trình Paragon phần thân tòa C	1.716.562.283	2.496.046.271
+ Công trình Marina Square Phú Quốc	1.671.766.632	-
+ Công trình Dương Nội	-	707.563.585
+ Công trình nhà máy nhiệt điện Thái Bình	-	300.070.263
+ Công trình Tincon	470.795.977	-
+ Công trình Ecogreen	-	4.949.144.570
+ Công trình khác	1.638.775.997	485.646.187
Cộng	5.497.900.889	8.938.470.876

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAITầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	399.947.090.000	(30.845.085)	12.498.217.015	125.736.603.350	26.895.446.561	565.046.511.841
- Tăng vốn trong năm trước	149.972.710.000	-	-	-	-	149.972.710.000
- Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	95.787.943.741	2.512.261.669	98.300.205.410
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty mẹ	-	-	-	(97.690.864.928)	-	(97.690.864.928)
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty con	-	-	131.455.857	(5.847.420.125)	(2.699.787.336)	(8.415.751.604)
Số dư cuối năm trước	549.919.800.000	(30.845.085)	12.629.672.872	117.986.262.038	26.707.920.894	707.212.810.719
Số dư đầu năm nay						
- Tăng vốn trong năm (i)	27.491.340.000	-	-	-	73.500.000.000	100.991.340.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	113.829.529.977	5.174.048.457	119.003.578.434
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty mẹ	-	-	-	(105.097.293.940)	-	(105.097.293.940)
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty con(*)	-	-	55.016.286	(3.714.878.848)	(2.531.534.747)	(6.191.397.309)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	577.411.140.000	(30.845.085)	12.684.689.158	123.003.619.227	102.850.434.604	815.919.037.904

(i) Tăng vốn từ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu.

(*) Chi tiết phân phối lợi nhuận như sau:

	Số tiền
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.825.459.172
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	27.491.340.000
Cổ tức phải trả	66.990.220.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; Ban Điều hành	3.790.274.768
Cộng	105.097.293.940

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Khải Hưng	198.080.150.000	34,30	135.668.930.000	24,67
- Bà Đinh Thị Thanh Hà	145.526.240.000	25,20	138.596.420.000	25,20
- Vốn góp của các đối tượng khác	233.804.750.000	40,50	275.654.450.000	50,13
Cộng	577.411.140.000	100	549.919.800.000	100

c. 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	549.919.800.000	399.947.090.000
+ Vốn góp tăng trong năm	27.491.340.000	149.972.710.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	577.411.140.000	549.919.800.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	94.481.560.000	87.981.526.000

d. Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.741.114	54.991.980
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.741.114	54.991.980
+ Cổ phiếu phổ thông	57.741.114	54.991.980
+ 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	57.739.354	54.990.220
+ Cổ phiếu phổ thông	57.739.354	54.990.220
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

e. Các quỹ của Công ty

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	12.684.689.158	12.629.672.872
Cộng	12.684.689.158	12.629.672.872

25. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**Ngoại tệ các loại**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	96,49	118,46
- EUR	74,48	91,46

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT***Đơn vị tính: VND***01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu bán hàng	38.675.100.928	13.004.530.975
- Doanh thu bán thành phẩm	482.686.094.316	228.372.730.103
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.617.360.522	38.251.770.900
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	314.568.825.690	1.327.017.487.932
- Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	2.107.387.826.331	1.165.824.633.711
- Doanh thu hợp tác kinh doanh BCC	-	81.751.147.833
Cộng	<u>2.981.935.207.787</u>	<u>2.854.222.301.454</u>

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chiết khấu thương mại	113.799.096	147.326.702
- Hàng bán bị trả lại	-	241.058.860
Cộng	<u>113.799.096</u>	<u>388.385.562</u>

03. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	26.954.697.609	12.497.733.161
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	403.583.714.407	179.793.569.868
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.508.089.694	6.522.120.941
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	267.146.450.663	1.137.665.748.605
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	1.932.307.491.096	1.046.779.831.893
- Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	-	60.736.633.158
- Giá vốn của hoạt động khác	-	514.578.018
Cộng	<u>2.642.704.011.829</u>	<u>2.444.510.215.644</u>

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	81.258.974.334	21.383.015.072
- Lãi chênh lệch tỷ giá	81.511.823	173.746.107
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	111.087.779	99.946.004
- Doanh thu tài chính khác	985.044.327	1.838.771.016
Cộng	<u>82.436.618.263</u>	<u>23.495.478.199</u>

05. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi vay	131.924.078.940	101.545.237.240
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.078.066.167	43.245.994
- Chi phí tài chính khác	12.805.817	1.600.772.845
Cộng	<u>133.014.950.924</u>	<u>103.189.256.079</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

06. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	996.107.530	2.821.844.875
- Tiền bồi thường	110.638.418	-
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	4.379.133.726	4.232.627.478
- Thu nhập từ bán công cụ, dụng cụ	2.727.431.706	-
- Tiền phạt thu được	1.788.811.884	1.256.113.235
- Lãi chậm trả	120.050.271	-
- Các khoản khác	853.187.381	1.714.449.056
Cộng	<u>10.975.360.916</u>	<u>10.025.034.644</u>

07. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	3.757.153.747	6.428.761.857
- Lỗ thanh lý nhượng bán tài sản cố định	2.400.934.065	-
- Các khoản khác	1.256.860.655	2.455.521.285
Cộng	<u>7.414.948.467</u>	<u>8.884.283.142</u>

08. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	121.961.614.868	167.114.639.118
- Chi phí nhân viên quản lý	78.602.525.306	77.218.925.242
- Chi phí vật liệu quản lý	2.328.363.281	2.073.201.330
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.692.227.766	1.917.806.218
- Chi phí khấu hao TSCĐ	9.416.341.396	8.500.595.985
- Thuế, phí và lệ phí	258.233.219	187.688.762
- Chi phí dự phòng	2.183.572.340	45.037.944.531
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.097.465.747	17.323.571.422
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.382.885.813	14.854.905.628
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh	7.836.606.137	17.680.509.994
- Chi phí nhân viên	2.057.603.917	3.160.818.268
- Chi phí vật liệu, bao bì	18.836.864	-
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	25.421.678
- Chi phí khấu hao TSCĐ	403.158.286	282.430.668
- Chi phí khuyến mại	-	86.314.098
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.474.936.646	11.393.776.227
- Chi phí khác	882.070.424	2.731.749.055
c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.457.737.633)	(754.360.822)
- Hoàn nhập dự phòng	(2.457.737.633)	(754.360.822)
Cộng	<u>127.340.483.372</u>	<u>184.040.788.290</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	39.525.236.524	43.794.192.195
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	4.425.954.619	885.663.439
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>43.951.191.143</u>	<u>44.679.855.634</u>

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(749.655.976)	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	573.277.802	637.824.302
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	1.737.069.444
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(176.378.174)</u>	<u>2.374.893.746</u>

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	113.829.529.977	95.787.943.741
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	113.829.529.977	95.787.943.741
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	10.485.321.731
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	54.990.220	50.261.656
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>2.070</u>	<u>1.697</u>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông của công ty mẹ	113.829.529.977	95.787.943.741
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	113.829.529.977	95.787.943.741
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	10.485.321.731
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	54.990.220	50.261.656
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>2.070</u>	<u>1.697</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	957.021.641.348	622.617.614.040
- Chi phí nhân công	446.378.147.240	386.779.274.570
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	57.427.898.928	47.728.011.774
- Chi phí lãi vay vốn hóa	22.560.416.667	94.060.343.345
- Chi phí dự phòng	2.387.140.700	44.965.583.709
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.627.951.827.229	983.672.041.961
- Chi phí khác bằng tiền	95.844.395.180	112.442.791.816
Cộng	<u>3.209.571.467.292</u>	<u>2.292.265.661.215</u>

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

Không có thông tin.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Đến ngày 28 tháng 02 năm 2020, các cổ đông đã nộp tiền vào tài khoản Công ty 96.232.250.000 đồng để mua 9.623.225 cổ phiếu với giá bán là 10.000 đồng/cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 577.411.140.000 đồng lên 673.643.390.000 đồng. Hiện tại, Công ty đang nộp các hồ sơ pháp lý liên quan về việc thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lên Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 hợp nhất.

02. 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, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương và phụ cấp	6.415.224.598	7.091.346.059
Cộng	<u>6.415.224.598</u>	<u>7.091.346.059</u>

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Công ty liên kết

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm với bên liên quan đã thuyết minh tại mục thuyết minh số V.02.

Tại ngày kết năm tài chính, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03, V.04, V.17, còn các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay	11.500.000.000	11.500.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000

03. 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:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực xây dựng và sản xuất công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản bao gồm: Chuyển nhượng bất động sản và cho thuê bất động sản dài hạn ghi nhận doanh thu 01 lần;
- Lĩnh vực khác: Bao gồm bán hàng hóa, vật tư, cho thuê máy móc thiết bị, Đầu tư tài chính và hoạt động khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	Hoạt động khác	Cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
Năm nay				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	314.568.825.690	2.589.960.121.551	77.292.461.450	2.981.821.408.691
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	287.799.126.140	2.492.192.489.866	42.611.813.731	2.822.603.429.737
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	26.769.699.550	97.767.631.685	34.680.647.719	159.217.978.954
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	24.959.637.074	205.501.815.151	6.132.813.009	236.594.265.234
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	7.786.422.229	46.541.412.188	-	54.327.834.417
Số dư cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	689.775.592.332	3.883.158.669.954	115.885.526.307	4.688.819.788.593
- Tài sản không phân bổ				606.043.897.342
Tổng tài sản	689.775.592.332	3.883.158.669.954	115.885.526.307	5.294.863.685.935
- Nợ phải trả bộ phận	517.907.763.197	3.834.919.953.510	114.445.933.049	4.467.273.649.756
- Nợ phải trả không phân bổ				11.670.998.275
Tổng nợ phải trả	517.907.763.197	3.834.919.953.510	114.445.933.049	4.478.944.648.031

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tố Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	Hoạt động khác	Cộng
Năm trước				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.327.017.487.932	1.394.197.363.814	132.619.064.146	2.853.833.915.892
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	1.260.940.244.967	1.356.603.211.806	92.076.255.831	2.709.619.712.604
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	66.077.242.965	37.594.152.008	40.542.808.315	144.214.203.288
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	54.749.975.796	66.457.289.163	42.884.203.950	164.091.468.909
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	15.488.933.580	25.712.829.119	6.256.249.075	47.458.011.774
Số dư cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.152.949.367.735	2.151.517.747.456	189.412.446.341	3.493.879.561.532
- Tài sản không phân bổ				883.595.767.314
Tổng tài sản	1.152.949.367.735	2.151.517.747.456	189.412.446.341	4.377.475.328.846
- Nợ phải trả bộ phận	1.403.887.952.891	2.118.939.553.685	138.176.398.501	3.661.003.905.077
- Nợ phải trả không phân bổ				9.258.613.050
Tổng nợ phải trả	1.403.887.952.891	2.118.939.553.685	138.176.398.501	3.670.262.518.127

Khu vực địa lý: Toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách			Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Dự phòng	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính					
Tiền và các khoản tương đương tiền	154.045.436.507	-	391.686.704.604	(*)	(*)
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.674.234.171.272	(89.381.261.115)	1.807.472.634.546	(*)	(*)
Phải thu về cho vay	80.402.761.512	(3.300.000.000)	137.718.385.746	(*)	(*)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	41.088.500	-	67.541.088.500	(*)	(*)
Cộng	2.908.723.457.791	(92.681.261.115)	2.404.418.813.396	(92.955.426.408)	

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
Phải trả cho người bán	1.079.095.279.809	737.508.879.133	(*)	(*)
Vay và nợ	2.658.898.176.084	2.022.122.064.283	(*)	(*)
Chi phí phải trả	179.544.015.818	154.629.081.711	(*)	(*)
Các khoản phải trả khác	104.926.943.780	113.356.617.494	(*)	(*)
Cộng	4.022.464.415.491	3.027.616.642.621		

(*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về các xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Do vậy, Công ty không thuyết minh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

05. Rủi ro tín dụng

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

Công ty cho các công ty liên kết và các đối tượng khác vay tiền. Các khoản cho vay có khả năng suy giảm đã được Công ty trích dự phòng đầy đủ, đảm bảo nguyên tắc thận trọng, các khoản còn lại đều trong hạn và không bị suy giảm vì liên quan đến các đơn vị có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

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.

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	1.079.095.279.809	-	-	1.079.095.279.809
Vay và nợ	1.484.251.559.197	1.174.646.616.887	-	2.658.898.176.084
Chi phí phải trả	179.544.015.818	-	-	179.544.015.818
Các khoản phải trả khác	104.926.943.780	-	-	104.926.943.780
Cộng	2.847.817.798.604	1.174.646.616.887	-	4.022.464.415.491
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	737.508.879.133	-	-	737.508.879.133
Vay và nợ	894.096.819.848	1.128.025.244.435	-	2.022.122.064.283
Chi phí phải trả	154.629.081.711	-	-	154.629.081.711
Các khoản phải trả khác	113.356.617.494	-	-	113.356.617.494
Cộng	1.899.591.398.186	1.128.025.244.435	-	3.027.616.642.621

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

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. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

09. 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 hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà