

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 2021
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 – 53
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 – 53

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 2021 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 lần đầu 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 28 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	
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên	
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 27/4/2021
Bà Nguyễn Minh Trang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/4/2021

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 Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Viết Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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)

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 21 tháng 3 năm 2022

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Số: 75/2022/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 21 tháng 3 năm 2022, từ trang 05 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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 21 tháng 3 năm 2022

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

Giám đốc



Bùi Ngọc Vương

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0941-2018-152-1

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

P408 Tòa 17T1 đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội / Điện thoại: 024 6281.1281
Email: info@namviethn.vn / Web: www.aascn.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.189.871.920.117	3.946.964.517.120
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	90.810.125.393	135.705.319.116
1.	Tiền	111		82.837.125.393	126.705.319.116
2.	Các khoản tương đương tiền	112		7.973.000.000	9.000.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	19.041.088.500	5.041.088.500
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		19.000.000.000	5.000.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.680.135.105.256	3.142.281.619.044
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	2.396.502.716.737	2.649.217.107.236
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	126.237.702.927	120.300.190.985
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	16.200.000.000	79.153.127.984
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	413.267.766.358	603.771.080.732
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(272.073.080.766)	(310.159.887.893)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.08	385.294.861.638	659.094.466.230
1.	Hàng tồn kho	141		385.498.015.831	659.298.034.590
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(203.154.193)	(203.568.360)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		14.590.739.330	4.842.024.230
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	2.877.294.686	3.712.005.981
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.580.272.185	5.015.978
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	133.172.459	1.125.002.271
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		1.074.589.703.727	1.075.440.402.646
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		22.001.942.855	22.811.942.855
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	22.001.942.855	22.811.942.855
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		422.978.701.579	380.379.503.024
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	406.034.805.878	360.238.200.575
	- Nguyên giá	222		757.996.293.568	706.446.227.646
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(351.961.487.690)	(346.208.027.071)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	16.269.183.099	19.469.678.139
	- Nguyên giá	225		31.833.001.347	31.833.001.347
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(15.563.818.248)	(12.363.323.208)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	674.712.602	671.624.310
	- Nguyên giá	228		4.748.880.647	4.366.830.647
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.074.168.045)	(3.695.206.337)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.13	301.342.048.488	248.720.719.978
1.	Nguyên giá	231		335.113.212.129	276.995.259.321
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(33.771.163.641)	(28.274.539.343)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	6.518.834.137	9.418.065.978
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		6.518.834.137	9.418.065.978
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	305.155.152.387	384.555.152.387
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		139.483.002.387	210.583.002.387
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		157.422.150.000	157.422.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.250.000.000	16.550.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		16.593.024.281	29.555.018.424
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	12.600.240.161	22.344.842.731
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	3.992.784.120	7.210.175.693
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.264.461.623.844	5.022.404.919.766

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		3.344.947.404.021	4.155.022.080.596
I.	Nợ ngắn hạn	310		2.983.686.861.279	3.525.534.516.958
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	713.644.512.663	953.998.536.308
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	91.950.811.439	167.944.439.406
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	29.985.723.068	56.219.073.912
4.	Phải trả người lao động	314		32.103.206.811	49.138.598.910
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	260.850.246.662	213.553.668.205
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	320.880.567	695.548.774
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	119.990.423.854	202.237.582.092
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	1.712.179.521.934	1.852.635.028.091
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	7.286.847.757	10.691.126.558
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.374.686.524	18.420.914.702
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		361.260.542.742	629.487.563.638
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	49.566.069.517	50.903.221.969
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	11.258.004.638	11.083.104.638
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	269.581.761.632	566.961.361.187
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	539.875.844
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.23	30.854.706.955	-
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		919.514.219.823	867.382.839.170
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.24	919.514.219.823	867.382.839.170
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		673.643.390.000	673.643.390.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		673.643.390.000	673.643.390.000
	- 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		12.786.188.032	12.781.208.333
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		207.591.053.016	154.040.445.717
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		141.244.852.956	27.055.721.308
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		66.346.200.060	126.984.724.409
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		25.524.433.860	26.948.640.205
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		4.264.461.623.844	5.022.404.919.766

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám đốc




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2021

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	1.612.656.011.590	2.140.580.057.050
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	3.150.000	126.185.980
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.612.652.861.590	2.140.453.871.070
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	1.457.101.400.393	1.996.782.489.772
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		155.551.461.197	143.671.381.298
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	135.418.769.717	483.506.401.874
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	150.487.972.461	147.542.816.898
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>150.421.927.439</i>	<i>152.683.021.777</i>
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	12.247.387
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	7.308.521.193	6.749.111.347
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	58.386.378.898	325.866.875.747
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		74.787.358.362	147.031.226.567
12.	Thu nhập khác	31	VI.06	13.159.816.392	6.345.108.535
13.	Chi phí khác	32	VI.07	8.223.300.989	10.059.683.795
14.	Lợi nhuận khác	40		4.936.515.403	(3.714.575.260)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		79.723.873.765	143.316.651.307
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	10.540.591.931	16.906.223.146
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	2.677.515.729	(167.233.686)
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		66.505.766.105	126.577.661.847
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		66.346.200.060	126.984.724.409
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		159.566.045	(407.062.562)
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	985	1.843
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	985	1.843

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

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.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		79.723.873.765	143.316.651.307
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		60.495.004.883	60.174.433.954
-	Các khoản dự phòng	03		(10.636.793.140)	217.481.319.782
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(24.508.300)	(2.061.964.909)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(152.800.776.954)	(448.763.596.890)
-	Chi phí lãi vay	06		146.573.614.979	149.922.728.707
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(14.655.330.507)
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		123.330.415.233	105.414.241.444
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		493.838.855.789	(111.308.135.434)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		289.056.660.003	(150.646.780.369)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(355.916.318.335)	487.000.348.310
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		10.460.922.149	10.591.435.340
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(164.331.655.150)	(164.076.615.136)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(28.170.544.581)	(23.139.590.514)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	22.203.447
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(14.336.784.393)	(5.307.447.517)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		353.931.550.715	148.549.659.571
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		(28.502.088.792)	(75.087.397.315)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		5.061.069.144	1.024.090.910
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(238.447.767.797)	(14.050.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		238.400.895.781	17.069.633.528
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(71.100.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		71.100.000.000	2.018.500.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.033.238.405	12.999.203.839
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		94.645.346.741	(127.125.969.038)

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		-	96.232.250.000
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		1.751.978.898.437	2.015.276.961.582
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.186.364.040.497)	(2.065.228.784.736)
5.	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		(3.449.963.652)	(3.449.963.652)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(55.636.785.350)	(82.594.430.647)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(493.471.891.062)	(39.763.967.453)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(44.894.993.606)	(18.340.276.920)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		135.705.319.116	154.045.436.507
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(200.117)	159.529
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		90.810.125.393	135.705.319.116

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2021

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 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 mẹ tại ngày 31/12/2021</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thị 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 TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	100,00%
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Thửa đất số 639, tờ bản đồ DC15, ấp Rạch Bắp, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương	100,00%

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)

05.2 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 mẹ tại ngày 31/12/2021</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	Áp 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 Tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Số 64, đường Trung Văn, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	45,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Tầng 1, tòa CT1, tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Tower, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	40,00%

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:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;

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)

- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

03. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Giá trị khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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.

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)

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
- 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

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)

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;
- 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:

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)

- 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.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt

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)

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.

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.

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 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 phần 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:

- 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 cung cấp và hoàn thành 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:

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)

- 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 tài chính 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.

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.

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)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	5.595.883.249	6.766.549.126
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	77.241.242.144	119.938.769.990
- Các khoản tương đương tiền (*)	7.973.000.000	9.000.000.000
Cộng	<u>90.810.125.393</u>	<u>135.705.319.116</u>

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, lãi suất gửi từ 3%/năm - 3,3%/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	86.109.100	41.088.500	111.175.900
Cộng	41.088.500	86.109.100	41.088.500	111.175.900

(*) Công ty đang nắm giữ 2.321 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Giá trị hợp lý lấy theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 trên sàn giao dịch chứng khoán.

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. Ngắn hạn	19.000.000.000	19.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn(*)	19.000.000.000	19.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
b.2. Dài hạn	8.250.000.000	8.250.000.000	16.550.000.000	16.550.000.000
+ Trái phiếu (**)	8.250.000.000	8.250.000.000	16.550.000.000	16.550.000.000
Cộng	27.250.000.000	27.250.000.000	21.550.000.000	21.550.000.000

(*) : Là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có kỳ hạn từ 06 tháng đến 09 tháng, lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,6%/năm.

(**): - Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2018, đáo hạn từ 07 năm đến 10 năm kể từ ngày phát hành 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, tổng số lượng trái phiếu là: 298 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/trái phiếu.

- Trái phiếu mua tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với số lượng là 200 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/trái phiếu. Thời hạn 7 năm, lãi suất 8,1%/năm.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2019, đáo hạn từ 07 năm đến 10 năm kể từ ngày phát hành 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 + 1,2%/năm, tổng số lượng trái phiếu là: 127 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/ trái phiếu.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2020, đáo hạn 07 năm kể từ ngày phát hành của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt chứng nhận, lãi suất 8,1%/năm, tổng số lượng trái phiếu là: 200 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/ trái phiếu.

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 vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	32,10	29.970.755.000	29.970.755.000	32,10	32,10	29.970.755.000	29.970.755.000
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	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 Thanh Hóa	40,00	40,00	60.000.000.000	60.012.247.387	40,00	40,00	60.000.000.000	60.012.247.387
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	45,00	45,00	49.500.000.000	49.500.000.000	45,00	45,00	120.600.000.000	120.600.000.000
Cộng			204.401.153.927	139.483.002.387			275.501.153.927	210.583.002.387

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)**d. Đầu tư vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm					Số đầu năm				
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 ⁽ⁱ⁾	0,13	0,13	722.150.000	-	1.588.730.000	0,13	0,13	722.150.000	-	1.616.505.000
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào	6,74	6,74	156.700.000.000	-	(*)	6,74	6,74	156.700.000.000	-	(*)
Cộng			157.422.150.000	-				157.422.150.000	-	

(*): Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết/giá tham chiếu trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn này.

(i): Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa của ngày 31 tháng 12 năm 2021 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 55.550 cổ phần, giá đóng cửa tại 31/12/2021 là 28.600đ/cổ phần).

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

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

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết	(589.796.124)	251.751.220.716
Mua hàng hóa và dịch vụ			
- Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Công ty liên kết	31.293.947	20.513.610
Thu hồi khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Công ty liên kết	71.100.000.000	-
Chuyển trả tiền vay			
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Công ty liên kết	71.100.000.000	-

03. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	2.396.502.716.737	2.649.217.107.236
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	1.103.149.326.443	1.209.674.682.616
- Công ty Cổ phần Sản xuất Bao Bì và hàng xuất khẩu	250.373.625.813	503.288.572.049
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	1.042.979.764.481	936.253.852.571
Cộng	2.396.502.716.737	2.649.217.107.236

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	40.597.882.293	73.546.597.964
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.546.259.605	10.546.259.605
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.232.082.485	21.232.082.485
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	5.225.008.295	5.225.008.295
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	3.594.531.908	36.543.247.579
Cộng	40.597.882.293	73.546.597.964

04. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	126.237.702.927	120.300.190.985
- 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	44.001.072.273
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	47.836.630.654	41.899.118.712
Cộng	126.237.702.927	120.300.190.985

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	16.200.000.000	(14.800.000.000)	79.153.127.984	(15.200.000.000)
+ Công ty Cổ phần Bê 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	-
+ 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)
+ Các đối tượng khác	1.400.000.000	-	1.353.127.984	(400.000.000)
Cộng	16.200.000.000	(14.800.000.000)	79.153.127.984	(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	413.267.766.358	(2.627.221.520)	603.771.080.732	(3.435.467.897)
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	35.399.040.000	-	-	-
- Tạm ứng	21.442.670.156	(1.641.974.992)	23.683.229.700	(1.641.974.992)
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	33.230.807.960	-	53.028.530.851	-
- Phải thu khác	323.195.248.242	(985.246.528)	527.059.320.181	(1.793.492.905)
+ <i>Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý^(a)</i>	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 Bê 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)	124.722.840.035	-	250.815.319.693	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
+ Tổng Công ty Phát triển Phát thanh Truyền hình thông tin	18.433.297.463	-	68.724.418.692	-
+ CN Rose Town – Công ty Cổ phần Sản xuất Bao Bì và hàng xuất khẩu	-	-	97.991.977.780	-

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 cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Lãi dự thu	263.921.781	-	316.025.425	-
+ Phải thu khác	117.795.237.405	-	47.231.627.033	(808.246.377)
b. Dài hạn	22.001.942.855	-	22.811.942.855	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	60.000.000	-	870.000.000	-
- Phải thu khác	21.941.942.855	-	21.941.942.855	-
+ 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 Cổ phần Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco)	8.991.930.232	-	8.991.930.232	-
Cộng	435.269.709.213	(2.627.221.520)	626.583.023.587	(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	21.496.259.605	-	21.536.504.681	40.245.075
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.373.729.142	-	21.373.729.142	-
- Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và hàng xuất khẩu	-	-	254.279.490.182	143.965.766.912
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	93.625.120.405	36.417.550.490	93.625.120.405	36.417.550.490
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	71.307.762.342	21.879.865.117	5.590.852.923	2.795.426.461
- Các đối tượng khác	149.388.978.067	26.821.353.188	126.506.220.432	29.533.040.934
Cộng	357.191.849.561	85.118.768.795	522.911.917.765	212.752.029.872

08. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	36.500.901.284	(202.938.360)	60.979.586.637	(202.938.360)
- Công cụ, dụng cụ	6.312.614.982	(215.833)	3.057.747.331	(630.000)
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	324.067.836.825	-	553.109.747.886	-
- Thành phẩm	16.452.397.663	-	25.536.624.339	-
- Hàng hóa	2.164.265.077	-	16.614.328.397	-
Cộng	385.498.015.831	(203.154.193)	659.298.034.590	(203.568.360)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	6.518.834.137	9.418.065.978
- Mua sắm	-	2.085.345.584
- Xây dựng cơ bản	6.518.834.137	6.445.407.438
+ Bãi thành phẩm mở rộng CNMN	826.776.236	826.776.236
+ Đầu tư, cải tạo hệ thống ván khuôn phục vụ sản xuất năm 2020	-	1.166.274.529
+ Dự án cải tạo nâng cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội	4.452.356.673	4.452.356.673
+ Công trình khác	1.239.701.228	887.312.956
Cộng	6.518.834.137	9.418.065.978

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						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>323.068.969.674</i>	<i>302.624.074.084</i>	<i>64.740.916.064</i>	<i>14.713.454.207</i>	<i>1.298.813.617</i>	<i>706.446.227.646</i>
- Mua trong năm	70.728.604.314	11.928.353.704	1.925.957.739	39.605.921	-	84.622.521.678
- Đầu tư XDCB hoàn thành	428.968.092	1.420.782.881	-	-	-	1.849.750.973
- Tăng khác	699.644.758	-	-	-	-	699.644.758
- Phân loại lại	1.641.038.314	3.242.098.646	(5.746.708.473)	1.104.939.257	(241.367.744)	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.530.481.656)	(4.034.236.590)	(101.750.000)	-	(7.666.468.246)
- Giảm khác	-	(27.955.383.241)	-	-	-	(27.955.383.241)
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>396.567.225.152</i>	<i>287.729.444.418</i>	<i>56.885.928.740</i>	<i>15.756.249.385</i>	<i>1.057.445.873</i>	<i>757.996.293.568</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>103.168.238.720</i>	<i>191.818.885.806</i>	<i>38.898.507.478</i>	<i>11.247.945.928</i>	<i>1.074.449.139</i>	<i>346.208.027.071</i>
- Khấu hao trong năm	13.264.873.472	30.466.234.354	5.252.891.783	1.556.762.708	-	50.540.762.317
- Phân loại lại	(4.396.562.622)	8.415.148.273	(4.689.758.760)	688.176.375	(17.003.266)	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.920.109.120)	(2.698.978.385)	(92.698.624)	-	(4.711.786.129)
- Giảm khác	-	(40.075.515.569)	-	-	-	(40.075.515.569)
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>112.036.549.570</i>	<i>188.704.643.744</i>	<i>36.762.662.116</i>	<i>13.400.186.387</i>	<i>1.057.445.873</i>	<i>351.961.487.690</i>
III. Giá trị còn lại						
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>219.900.730.954</i>	<i>110.805.188.278</i>	<i>25.842.408.586</i>	<i>3.465.508.279</i>	<i>224.364.478</i>	<i>360.238.200.575</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>284.530.675.582</i>	<i>99.024.800.674</i>	<i>20.123.266.624</i>	<i>2.356.062.998</i>	<i>-</i>	<i>406.034.805.878</i>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 71.269.689.579 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 238.618.432.421 VND và 127.642.078.267 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển 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

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		
Số dư đầu năm	31.833.001.347	31.833.001.347
- Thuê tài chính trong năm	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối năm	31.833.001.347	31.833.001.347
II. Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	12.363.323.208	12.363.323.208
- Khấu hao trong năm	3.200.495.040	3.200.495.040
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối năm	15.563.818.248	15.563.818.248
III. Giá trị còn lại của TSCĐ thuê tài chính		
1. Tại ngày đầu năm	19.469.678.139	19.469.678.139
2. Tại ngày cuối năm	16.269.183.099	16.269.183.099

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

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				
Số dư đầu năm	588.620.793	3.680.759.854	97.450.000	4.366.830.647
- Mua trong năm	-	471.000.000	-	471.000.000
- Phân loại lại	614.545.207	(630.050.207)	15.505.000	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	(88.950.000)	-	(88.950.000)
Số dư cuối năm	1.203.166.000	3.432.759.647	112.955.000	4.748.880.647
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	588.620.793	3.014.211.926	92.373.618	3.695.206.337
- Khấu hao trong năm	39.246.649	423.588.677	5.076.382	467.911.708
- Phân loại lại	563.184.042	(502.284.042)	(60.900.000)	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	(88.950.000)	-	(88.950.000)
Số dư cuối năm	1.191.051.484	2.846.566.561	36.550.000	4.074.168.045
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu năm	-	666.547.928	5.076.382	671.624.310
2. Tại ngày cuối năm	12.114.516	586.193.086	76.405.000	674.712.602

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 2.969.276.497 đồng.

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				
Số đầu năm	276.995.259.321	73.951.254.427	15.833.301.619	335.113.212.129
- Nhà và quyền sử dụng đất	275.161.244.114	73.951.254.427	15.833.301.619	333.279.196.922
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	28.274.539.343	6.285.835.818	789.211.520	33.771.163.641
- Nhà và quyền sử dụng đất	27.250.547.523	6.102.434.298	789.211.520	32.563.770.301
- Cơ sở hạ tầng	1.023.991.820	183.401.520	-	1.207.393.340
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư				
Số đầu năm	248.720.719.978	67.848.820.129	15.227.491.619	301.342.048.488
- Nhà và quyền sử dụng đất	247.910.696.591	67.848.820.129	15.044.090.099	300.715.426.621
- Cơ sở hạ tầng	810.023.387	-	183.401.520	626.621.867

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	2.877.294.686	3.712.005.981
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.515.299.595	2.854.331.556
- Chi phí mua bảo hiểm	90.468.962	72.776.512
- Các khoản khác	1.271.526.129	784.897.913
b. Dài hạn	12.600.240.161	22.344.842.731
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.845.988.134	5.622.481.841
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	217.354.929	205.127.978
- Chi phí gia công ván khuôn	10.329.393.583	16.256.831.248
- Chi phí trả trước dài hạn khác	207.503.515	260.401.664
Cộng	15.477.534.847	26.056.848.712

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	7.210.175.693	7.490.479.631
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	3.217.391.573	280.303.938
Số cuối năm	3.992.784.120	7.210.175.693

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 thuê tài chính**

Đơn vị tính : VND

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
a. Vay ngắn hạn	1.852.635.028.091	1.852.635.028.091	1.596.964.319.674	1.737.419.825.831	1.712.179.521.934	1.712.179.521.934
- <i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>1.698.779.701.660</i>	<i>1.698.779.701.660</i>	<i>1.423.955.777.961</i>	<i>1.580.984.738.555</i>	<i>1.541.750.741.066</i>	<i>1.541.750.741.066</i>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(a)	1.461.550.471.138	1.461.550.471.138	1.301.483.021.862	1.355.640.187.195	1.407.393.305.805	1.407.393.305.805
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(b)	18.990.594.121	18.990.594.121	62.229.385.932	61.576.308.012	19.643.672.041	19.643.672.041
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt ^(c)	218.238.636.401	218.238.636.401	60.243.370.167	163.768.243.348	114.713.763.220	114.713.763.220
- <i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	<i>67.099.737.670</i>	<i>67.099.737.670</i>	<i>125.811.800.899</i>	<i>69.677.198.762</i>	<i>123.234.339.807</i>	<i>123.234.339.807</i>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(d)	62.142.490.122	62.142.490.122	121.463.753.350	64.084.162.404	119.522.081.068	119.522.081.068
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(e)	288.883.896	288.883.896	288.883.896	315.472.706	262.295.086	262.295.086
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.218.400.000	1.218.400.000	609.200.000	1.827.600.000	-	-
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(g)	3.449.963.652	3.449.963.652	3.449.963.653	3.449.963.652	3.449.963.653	3.449.963.653
- <i>Vay đối tượng khác</i>	<i>86.755.588.761</i>	<i>86.755.588.761</i>	<i>47.196.740.814</i>	<i>86.757.888.514</i>	<i>47.194.441.061</i>	<i>47.194.441.061</i>
+ Vay cá nhân	86.755.588.761	86.755.588.761	47.196.740.814	86.757.888.514	47.194.441.061	47.194.441.061

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 đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng
b. Vay dài hạn	566.961.361.187	566.961.361.187	280.826.379.662	578.205.979.217	269.581.761.632	269.581.761.632
b.1 Vay ngân hàng	111.861.397.534	111.861.397.534	280.826.379.662	123.106.015.564	269.581.761.632	269.581.761.632
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam ^(d)	109.813.135.320	109.813.135.320	280.826.379.662	121.463.753.350	269.175.761.632	269.175.761.632
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(e)	591.062.214	591.062.214	-	591.062.214	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(f)	1.457.200.000	1.457.200.000	-	1.051.200.000	406.000.000	406.000.000
b.2 Nợ thuê tài chính	3.449.963.653	3.449.963.653	-	3.449.963.653	-	-
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(g)	3.449.963.653	3.449.963.653	-	3.449.963.653	-	-
b.3 Trái phiếu thường	451.650.000.000	451.650.000.000	-	451.650.000.000	-	-
+ Loại phát hành theo mệnh giá	451.650.000.000	451.650.000.000	-	451.650.000.000	-	-
Cộng	2.419.596.389.278	2.419.596.389.278	1.877.790.699.336	2.315.625.805.048	1.981.761.283.566	1.981.761.283.566

(a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng số 01/2021/178640/HĐTD ngày 14 tháng 12 năm 2021 để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với hạn mức tối đa đến ngày 30/06/2022 là 1.380 tỷ đồng, sau ngày 30/06/2022 hạn mức tín dụng giảm xuống 1.200 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30/09/2022. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các tài sản sau:

- Văn phòng Công ty tại tầng 4 tòa tháp Xuân Mai Tower Tô Hiệu - Hà Đông và nội thất gắn liền;
- Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi 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 01/2021/178640/HĐTD ngày 07 tháng 12 năm 2021 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 đến ngày 30/09/2022 kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Căn trệt tháp QTZ 7030, căn trệt 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.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/362395/HĐTD ngày 07 tháng 6 năm 2021 với hạn mức là 6.500.000.000 đồng, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh mở thư tín dụng L/C (nếu có). Khoản vay này được bảo đảm bằng một số máy móc thiết bị và một phần nhà xưởng sản xuất của Công ty tại khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng số 01/2021/2458067/HĐTD ngày 12 tháng 10 năm 2021. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến 30/9/2022, lãi suất vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/3267046/2021/HĐTD ngày 01 tháng 11 năm 2021 với hạn mức tín dụng là 45.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến hết ngày 30/9/2022, lãi suất 6,7%/năm.

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây theo Hợp đồng hạn mức tín dụng 01/2020/7730161/HĐTD ngày 31/8/2020 và Hợp đồng hạn mức tín dụng 01/2021/7730161/HĐTD ngày 20/10/2021, lãi suất vay từ 6,8%/năm đến 7%/năm để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh.

- (b) Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo Hợp đồng cấp tín dụng số 21/DN-ĐB1P/NHHM 072 ngày 22 tháng 11 năm 2021 với hạn mức là 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 416800 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 HDTD105202185 ngày 20 tháng 5 năm 2021 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 kế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng 26.579.128 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại 06 Công ty con và phần vốn góp trị giá 100 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai.

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Hà Nội theo các Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD105202023 ngày 27 tháng 02 năm 2020 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD105202162 ngày 12 tháng 04 năm 2021 với hạn mức tín dụng là 80.000.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất vay từ 8,7%/năm đến 11%/năm.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Hà Nội theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD105202189 ngày 28 tháng 05 năm 2021 với hạn mức 25.000.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn giải ngân 12 tháng kể từ ngày 28/5/2021 đến hết ngày 27/5/2022. Lãi suất theo từng Giấy đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ.

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 Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 105202079 ngày 25 tháng 5 năm 2020 với hạn mức tín dụng là 90.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay là 70.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh (trừ bảo lãnh vay vốn) là 20.000.000.000 đồng), thời hạn vay là 10 tháng, lãi suất vay trong kỳ từ 8,9%/năm đến 9,4%/năm.

Khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng hạn mức số: HDTD1052020198 ngày 28 tháng 10 năm 2020 để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ vay.

Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số HDTD1052011197 ngày 15 tháng 1 năm 2021 để phục vụ sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng là 15 tỷ đồng. Thời hạn vay đến 14 tháng 1 năm 2022, lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ.

(d) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây theo các hợp đồng sau:

- 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 khế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm 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;

- Hợp đồng số 02/2021/178640/HĐTD ngày 09 tháng 8 năm 2021 với tổng hạn mức là 480.000.000.000 đồng để thanh toán các chi phí đầu tư Dự án 04 tòa nhà NO-DV01; NO-DV02; NO-DV03; NO-DV04 thuộc Dự án khu nhà văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê Rose Town. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp sau ngày giải ngân, lãi suất vay là 7,8%/năm, kể từ ngày giải ngân đến hết ngày 30/09/2021. Sau thời gian trên, lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng cộng (+) biên độ 3,0% và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý.

Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP 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.

(e) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo hợp đồng cho vay số 552/2018/HDTD/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 bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay trên.

(f) Khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây theo 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 để thanh toán tiền mua phương tiện theo phương án đầu tư tài sản cố 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 nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam 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.

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

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	713.644.512.663	713.644.512.663	953.998.536.308	953.998.536.308
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	92.478.869.237	92.478.869.237	103.084.066.455	103.084.066.455
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	153.096.404.699	153.096.404.699	160.456.498.678	160.456.498.678
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	468.069.238.727	468.069.238.727	690.457.971.175	690.457.971.175
Cộng	713.644.512.663	713.644.512.663	953.998.536.308	953.998.536.308

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	301.334.326	301.334.326	161.595.368	161.595.368
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000
- Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	122.595.368	122.595.368	122.595.368	122.595.368
- Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	139.738.958	139.738.958	-	-
Cộng	301.334.326	301.334.326	161.595.368	161.595.368

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
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	91.950.811.439	91.950.811.439	167.944.439.406	167.944.439.406
- Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	-	-	17.468.000.000	17.468.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	-	-	31.059.312.387	31.059.312.387
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình văn hóa - xã hội thành phố Hà Nội	39.529.784.043	39.529.784.043	22.001.854.043	22.001.854.043
- Công ty TNHH điện Xekaman 3 tại nước CHDCND Lào	-	-	17.533.588.537	17.533.588.537
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	52.421.027.396	52.421.027.396	79.881.684.439	79.881.684.439
Cộng	91.950.811.439	91.950.811.439	167.944.439.406	167.944.439.406

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	27.163.605.997	69.212.452.595	73.138.492.670	-	23.237.565.922
- Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	72.327.065	72.327.065	-	-
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	35.448.616	35.448.616	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.125.002.271	25.643.259.868	7.366.876.745	28.170.544.581	91.078.333	6.037.491.536
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.059.711.410	5.792.052.482	6.205.694.939	37.560.090	683.629.043
- Thuế tài nguyên	-	378.680	(4.176.040)	736.676	4.534.036	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.967.732.375	3.633.623.140	5.601.355.515	-	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	464.282	25.494.039	25.612.878	-	345.443
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	383.921.300	1.839.736.484	2.196.966.660	-	26.691.124
Cộng	1.125.002.271	56.219.073.912	87.973.835.126	115.447.179.600	133.172.459	29.985.723.068

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	260.850.246.662	213.553.668.205
- Chi phí lãi vay	6.219.827.232	23.977.867.403
- Trích trước chi phí công trình	254.248.099.265	186.670.933.416
- Các khoản trích trước khác	382.320.165	2.904.867.386
b. Chi phí phải trả dài hạn	49.566.069.517	50.903.221.969
- Trích trước giá vốn của bất động sản đầu tư	49.566.069.517	50.903.221.969
Cộng	310.416.316.179	264.456.890.174

21. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	119.990.423.854	202.237.582.092
- Kinh phí công đoàn	2.534.634.660	2.317.403.547
- Bảo hiểm xã hội	2.131.106.848	5.080.585.899
- Bảo hiểm y tế	469.468.576	823.869.372
- Bảo hiểm thất nghiệp	144.432.050	336.861.589
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	10.350.000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	28.254.213.496	81.538.600.846
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	86.456.568.224	112.129.910.839
+ <i>Phí bảo trì Chung cư</i>	3.655.664.451	2.359.173.969
+ <i>Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO</i>	23.381.975.543	37.783.964.123
+ <i>Khách hàng nộp tiền kinh phí bảo trì</i>	30.981.605.780	44.955.031.101
+ <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	28.437.322.450	27.031.741.646
b. Dài hạn	11.258.004.638	11.083.104.638
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.258.004.638	11.083.104.638
Cộng	131.248.428.492	213.320.686.730

22. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	320.880.567	695.548.774
- Tiền dịch vụ chung cư	173.744.671	161.992.003
- Doanh thu nhận trước	147.135.896	533.556.771
Cộng	320.880.567	695.548.774

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>a. Ngắn hạn</i>	7.286.847.757	10.691.126.558
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	7.286.847.757	10.691.126.558
<i>b. Dài hạn</i>	30.854.706.955	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	30.854.706.955	-
Cộng	<u>38.141.554.712</u>	<u>10.691.126.558</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

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	577.411.140.000	(30.845.085)	12.684.689.158	123.003.619.227	102.850.434.604	815.919.037.904
- Tăng vốn trong năm trước	96.232.250.000	-	-	-	-	96.232.250.000
- Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	126.984.724.409	(407.062.562)	126.577.661.847
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty mẹ	-	-	-	(92.009.337.577)	-	(92.009.337.577)
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty con	-	-	96.519.175	(3.938.560.342)	(1.979.728.788)	(5.821.769.955)
- Giảm do chuyển nhượng vốn tại công ty con	-	-	-	-	(73.515.003.049)	(73.515.003.049)
Số dư cuối năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	12.781.208.333	154.040.445.717	26.948.640.205	867.382.839.170
Số dư đầu năm nay						
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	66.346.200.060	159.566.045	66.505.766.105
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	(10.133.818.604)	-	(10.133.818.604)
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty con	-	-	4.979.699	(2.661.774.157)	(1.583.772.390)	(4.240.566.848)
- Giảm do chuyển nhượng vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	673.643.390.000	(30.845.085)	12.786.188.032	207.591.053.016	25.524.433.860	919.514.219.823

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 số 04/2021/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 4 năm 2021, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận của năm 2020 như sau:

	Số tiền
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.380.289.534
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; Ban Điều hành	4.753.529.070
Cộng	10.133.818.604

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	234.781.740.000	34,85	231.309.740.000	34,34
- Bà Đinh Thị Thanh Hà	155.526.240.000	23,09	155.526.240.000	23,09
- Vốn góp của các đối tượng khác	283.335.410.000	42,06	286.807.410.000	42,57
Cộng	673.643.390.000	100	673.643.390.000	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	673.643.390.000	577.411.140.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	96.232.250.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	673.643.390.000	673.643.390.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	80.835.094.800

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	67.364.339	67.364.339
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	67.364.339	67.364.339
+ Cổ phiếu phổ thông	67.364.339	67.364.339
+ 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	67.362.579	67.362.579
+ Cổ phiếu phổ thông	67.362.579	67.362.579
+ 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	12.786.188.032	12.781.208.333
Cộng	12.786.188.032	12.781.208.333

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	96,49	189,89
- EUR	74,48	74,48

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

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng	165.496.424.231	6.036.796.510
- Doanh thu bán thành phẩm	249.735.559.319	384.421.568.791
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	95.024.195.414	70.809.266.707
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	311.992.056.090	78.944.230.166
- Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	790.407.776.536	1.600.368.194.876
Cộng	1.612.656.011.590	2.140.580.057.050

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
- Hàng bán bị trả lại	3.150.000	126.185.980
Cộng	3.150.000	126.185.980

03. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	149.036.311.633	3.490.205.346
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	231.921.422.342	353.569.603.239
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	104.285.063.168	63.009.279.193
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	277.897.821.031	72.132.968.961
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	693.960.782.219	1.504.580.433.033
Cộng	1.457.101.400.393	1.996.782.489.772

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	77.186.026.177	46.822.749.305
- Lãi bán các khoản đầu tư	-	401.833.500.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	90.721.816	2.061.960.277
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	32.644.084.009
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	35.511.992.306	115.936.463
- Doanh thu tài chính khác	22.630.029.418	28.171.820
Cộng	135.418.769.717	483.506.401.874

05. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi vay	150.421.927.439	152.683.021.777
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	49.834.455	687.765
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(5.190.532.665)
- Chi phí tài chính khác	16.210.567	49.640.021
Cộng	150.487.972.461	147.542.816.898

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

	Năm nay	Năm trước
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.205.583.596	727.675.626
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.373.122.010	2.811.069.499
- Thu nhập từ bán công cụ, dụng cụ	1.550.308.076	1.685.451.369
- Tiền phạt thu được	2.482.063.329	112.806.108
- Các khoản khác	5.548.739.381	1.008.105.933
Cộng	13.159.816.392	6.345.108.535

07. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Lỗ thanh lý nhượng bán tài sản cố định	99.196.569	210.407.944
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	3.499.305.454	7.870.333.601
- Phạt vi phạm hợp đồng	880.000.001	-
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ thanh lý	953.873.785	-
- Các khoản khác	2.790.925.180	1.978.942.250
Cộng	8.223.300.989	10.059.683.795

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

	Năm nay	Năm trước
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	201.563.087.911	329.836.181.831
- Chi phí nhân viên quản lý	55.989.131.870	67.281.318.651
- Chi phí vật liệu quản lý	969.145.158	1.606.273.030
- Chi phí đồ dùng văn phòng	677.373.898	1.400.118.443
- Chi phí khấu hao TSCĐ	9.666.201.164	10.294.358.931
- Thuế, phí và lệ phí	218.269.096	2.451.555.005
- Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	114.840.722.909	221.447.932.862
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.585.169.215	11.802.291.074
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.617.074.601	13.552.333.835
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh	7.308.521.193	6.749.111.347
- Chi phí nhân viên	1.029.227.221	1.578.308.036
- Chi phí vật liệu, bao bì	382.950	6.233.750
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	32.388.683
- Chi phí khấu hao TSCĐ	129.229.344	138.139.215
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.575.317.661	4.186.483.782
- Chi phí khác	1.574.364.017	807.557.881
c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(143.176.709.013)	(3.969.306.084)
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(143.176.709.013)	(3.969.306.084)
Cộng	65.694.900.091	332.615.987.094

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	10.154.775.041	29.983.728.165
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	385.816.890	(13.077.505.019)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	10.540.591.931	16.906.223.146

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	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.217.391.573	280.303.938
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(539.875.844)	(447.537.624)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.677.515.729	(167.233.686)

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	66.346.200.060	126.984.724.409
- 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	66.346.200.060	126.984.724.409
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	5.380.289.534
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	67.362.579	65.981.103
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	985	1.843

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	66.346.200.060	126.984.724.409
- 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	66.346.200.060	126.984.724.409
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	5.380.289.534
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	67.362.579	65.981.103
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	985	1.843

Lãi suy giảm 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.

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	295.199.982.851	601.615.348.669
- Chi phí nhân công	227.763.096.826	347.352.118.222
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	60.495.004.883	60.125.079.407
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	541.806.732.449	1.125.156.640.315
- Chi phí khác bằng tiền	34.521.508.594	155.148.582.656
- Chi phí lãi vay vốn hóa	3.516.394.123	4.164.821.193
- Chi phí dự phòng	(27.668.868.612)	217.478.626.778
Cộng	1.135.633.851.114	2.511.041.217.240

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**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2021 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:

	Chức vụ	Tổng thu nhập
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	1.955.295.242
Ông Nguyễn Đức Cử	Phó Chủ tịch HĐQT	1.350.585.676
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	1.182.375.022
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên HĐQT	781.720.501
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	392.322.107
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng giám đốc	796.938.228
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng giám đốc	606.742.207
Ông Đinh Việt Long	Phó Tổng giám đốc	674.925.940
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	590.245.585
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng giám đốc	471.145.750
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	571.937.514
Cộng		9.374.233.772

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 Xuân Mai Thanh Hóa	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
Phải thu ngắn hạn khác	6.351.389	6.351.389
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	6.351.389	6.351.389
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	71.100.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	-	71.100.000.000

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	Hoạt động khác	Cộng
Năm nay				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	311.992.056.090	1.040.143.335.855	260.517.469.645	1.612.652.861.590
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	299.417.434.080	973.260.245.766	265.187.823.382	1.537.865.503.228
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	12.574.622.010	66.883.090.089	(4.670.353.737)	74.787.358.362
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	12.316.659.171	7.062.993.359	5.677.902.690	25.057.555.220
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	35.810.098.625	25.514.478.407	453.818.325	61.778.395.357
Số dư cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	987.778.145.001	2.288.493.945.089	573.183.167.474	3.849.455.257.564
- Tài sản không phân bổ				415.006.366.280
Tổng tài sản	987.778.145.001	2.288.493.945.089	573.183.167.474	4.264.461.623.844
- Nợ phải trả bộ phận	684.132.901.887	2.115.568.165.794	529.871.649.816	3.329.572.717.497
- Nợ phải trả không phân bổ				15.374.686.524
Tổng nợ phải trả	684.132.901.887	2.115.568.165.794	529.871.649.816	3.344.947.404.021

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

	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	78.944.230.166	1.984.789.763.667	76.719.877.237	2.140.453.871.070
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	78.509.693.429	1.848.775.360.946	66.137.590.128	1.993.422.644.503
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	434.536.737	136.014.402.721	10.582.287.109	147.031.226.567
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	17.872.125.563	35.060.203.048	9.210.491.022	62.142.819.633
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	2.265.905.923	22.139.475.190	6.871.544.187	31.276.925.300
Số dư cuối năm trước				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	405.418.275.417	3.939.638.189.814	152.282.404.824	4.497.338.870.055
- Tài sản không phân bổ				525.066.049.711
Tổng tài sản	405.418.275.417	3.939.638.189.814	152.282.404.824	5.022.404.919.766
- Nợ phải trả bộ phận	201.600.639.658	3.788.784.708.030	146.451.328.498	4.136.836.676.186
- Nợ phải trả không phân bổ				18.185.404.410
Tổng nợ phải trả	201.600.639.658	3.788.784.708.030	146.451.328.498	4.155.022.080.596

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		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.810.125.393	-	135.705.319.116	-	90.810.125.393	135.705.319.116
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.741.639.907.834	(256.873.080.766)	3.174.037.270.272	(294.959.887.893)	2.484.766.827.068	2.879.077.382.379
Phải thu về cho vay	16.200.000.000	(15.200.000.000)	79.153.127.984	(15.200.000.000)	1.000.000.000	63.953.127.984
Đầu tư tài chính ngắn hạn	19.041.088.500	-	5.041.088.500	-	19.041.088.500	5.041.088.500
Cộng	2.867.691.121.727	(272.073.080.766)	3.393.936.805.872	(310.159.887.893)	2.595.618.040.961	3.083.776.917.979

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	713.644.512.663	953.998.536.308	713.644.512.663	953.998.536.308
Vay và nợ	1.981.761.283.566	2.419.596.389.278	1.981.761.283.566	2.419.596.389.278
Chi phí phải trả	310.416.316.179	213.553.668.205	310.416.316.179	213.553.668.205
Các khoản phải trả khác	114.710.781.720	112.129.910.839	114.710.781.720	112.129.910.839
Cộng	3.120.532.894.128	3.699.278.504.630	3.120.532.894.128	3.699.278.504.630

Ghi chú: Giá trị hợp lý của Tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính xác định theo 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	713.644.512.663	-	-	713.644.512.663
Vay và nợ	1.712.179.521.934	269.581.761.632	-	1.981.761.283.566
Chi phí phải trả	260.850.246.662	49.566.069.517	-	310.416.316.179
Các khoản phải trả khác	114.710.781.720	-	-	114.710.781.720
Cộng	2.801.385.062.979	319.147.831.149	-	3.120.532.894.128
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	953.998.536.308	-	-	953.998.536.308
Vay và nợ	1.852.635.028.091	566.961.361.187	-	2.419.596.389.278
Chi phí phải trả	213.553.668.205	-	-	213.553.668.205
Các khoản phải trả khác	112.129.910.839	-	-	112.129.910.839
Cộng	3.132.317.143.443	566.961.361.187	-	3.699.278.504.630

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 2020 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 21 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng