

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
*cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
đã được kiểm toán*



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	7 – 40
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 – 13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 – 40

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 2014 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (trước đây là Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

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

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

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

ẢNH HƯỞNG QUAN TRỌNG ĐẾN KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT TRONG NĂM CỦA CÔNG TY

Trong năm, Công ty đã thanh lý 03 Công ty con là Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ, Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45. Theo đó, lãi do thanh lý Công ty con trên Báo cáo tài chính hợp nhất trong năm là 62.952.315.802 đồng.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 40).

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM KẾ TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Bảo Ngọc	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trung Kiên	Ủy viên	
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Ủy viên	
Ông Nguyễn Đức Ứng	Ủy viên	
Ông Dương Quang Hòa	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2014
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Ủy viên	
Ông Đặng Hoàng Huy	Ủy viên	
Ông Dương Văn Mậu	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2014

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định hiện hành có liên quan;
- Lập Báo cáo tài chính 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 kinh doanh.

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 rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Trung Thắng

Số: 130 /2015/BCKT-AASCN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2015, từ trang 07 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 2014, 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.

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Vấn đề khác

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

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



Giám đốc

Bùi Ngọc Vương

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

Kiểm toán viên

Bùi Thị Ngọc Lâm

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.222.622.974.346	1.255.645.596.160
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		35.100.546.693	68.425.322.871
1.	Tiền	111	V.01	35.100.546.693	68.425.322.871
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	14.279.372.350	4.546.340.207
1.	Đầu tư ngắn hạn	121		21.108.656.200	8.513.844.348
2.	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(6.829.283.850)	(3.967.504.141)
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		541.315.265.099	342.111.549.065
1.	Phải thu khách hàng	131		420.673.890.758	270.430.352.029
2.	Trả trước cho người bán	132		53.330.845.008	12.243.787.466
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Các khoản phải thu khác	135	V.03	83.296.884.074	89.302.190.679
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(15.986.354.741)	(29.864.781.109)
IV.	Hàng tồn kho	140		590.566.496.851	777.773.028.556
1.	Hàng tồn kho	141	V.04	590.566.496.851	786.014.147.907
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	V.05	-	(8.241.119.351)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		41.361.293.353	62.789.355.461
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.281.929.196	6.142.353.163
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		19.573.972.752	28.333.743.094
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.06	1.272.230.478	338.159.656
4.	Tài sản ngắn hạn khác	158	V.07	18.233.160.927	27.975.099.548

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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		466.805.288.188	634.935.320.408
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3.	Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4.	Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		170.506.136.900	440.962.341.270
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	158.114.869.918	421.479.156.618
	- Nguyên giá	222		355.271.920.793	681.273.735.584
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(197.157.050.875)	(259.794.578.966)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09	-	2.764.492.306
	- Nguyên giá	225		-	4.210.853.364
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	(1.446.361.058)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	254.053.854	334.942.521
	- Nguyên giá	228		680.759.704	965.259.704
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(426.705.850)	(630.317.183)
4.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	12.137.213.128	16.383.749.825
III.	Bất động sản đầu tư	240	V.12	51.499.104.609	49.319.245.841
1.	Nguyên giá	241		56.380.633.994	53.090.922.389
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(4.881.529.385)	(3.771.676.548)
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		203.402.317.052	115.316.327.094
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	34.415.684.250	-
3.	Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	170.821.632.802	116.933.775.232
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259	V.15	(1.835.000.000)	(1.617.448.138)
V.	Tài sản dài hạn khác	260		41.397.729.627	24.370.022.085
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	7.854.614.283	23.552.440.660
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	11.483.115.344	451.200.981
3.	Tài sản dài hạn khác	268	V.18	22.060.000.000	366.380.444
VI.	Lợi thế thương mại	269	V.19	-	4.967.384.118
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.689.428.262.534	1.890.580.916.568

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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
A.	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.341.581.233.272	1.622.987.060.895
I.	Nợ ngắn hạn	310		1.208.018.730.075	1.347.190.676.352
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.20	695.166.555.441	674.892.848.291
2.	Phải trả người bán	312		216.745.979.678	300.961.016.283
3.	Người mua trả tiền trước	313		170.841.338.744	120.018.429.232
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.21	19.416.006.882	56.051.446.099
5.	Phải trả người lao động	315		35.296.647.701	28.730.576.746
6.	Chi phí phải trả	316	V.22	11.715.808.742	22.919.532.803
7.	Phải trả nội bộ	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.23	52.636.174.542	136.680.349.272
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.24	965.996.691	807.222.344
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.234.221.654	6.129.255.282
II.	Nợ dài hạn	330		133.562.503.197	275.796.384.543
1.	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2.	Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3.	Phải trả dài hạn khác	333		60.000.000	-
4.	Vay và nợ dài hạn	334	V.25	78.804.793.222	222.702.665.196
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7.	Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	526.537.767
8.	Doanh thu chưa thực hiện	338		54.697.709.975	52.567.181.580
B.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		315.100.168.763	222.831.310.670
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.26	315.100.168.763	222.831.310.670
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		199.982.400.000	199.982.400.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		62.734.116.794	62.734.116.794
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4.	Cổ phiếu quỹ (*)	414		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7.	Quỹ đầu tư phát triển	417		38.329.566.740	38.156.570.256
8.	Quỹ dự phòng tài chính	418		10.599.048.597	10.430.297.211
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.485.881.717	(88.441.228.506)
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
C.	LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		32.746.860.499	44.762.545.003
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.689.428.262.534	1.890.580.916.568

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Lê Trung Thắng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	1.187.979.019.662	828.979.205.076
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.187.979.019.662	828.979.205.076
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	993.852.770.030	734.384.689.055
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		194.126.249.632	94.594.516.021
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	68.355.138.309	945.579.891
7.	Chi phí tài chính	22	VI.04	55.261.646.930	78.554.706.832
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>54.405.585.100</i>	<i>70.020.439.307</i>
8.	Chi phí bán hàng	24		23.059.339.223	19.971.600.787
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		76.609.492.122	79.372.443.007
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		107.550.909.666	(82.358.654.714)
11.	Thu nhập khác	31	VI.05	8.403.772.325	15.291.259.555
12.	Chi phí khác	32	VI.06	17.603.834.076	30.668.482.682
13.	Lợi nhuận khác	40		(9.200.061.751)	(15.377.223.127)
14.	Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		(2.900.719.955)	-
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		95.450.127.960	(97.735.877.841)
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	15.039.756.776	4.685.836.979
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.08	(11.032.331.032)	-
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		91.442.702.216	(102.421.714.820)
18.1	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(1.824.036.977)	(18.439.709.401)
18.2	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	62		93.266.739.193	(83.982.005.419)
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	4.664	(4.200)

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Lê Trung Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		95.450.127.960	(97.735.877.841)
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		36.199.407.120	52.748.351.504
-	Các khoản dự phòng	03		(1.143.801.062)	17.309.309.989
-	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(65.378.997.481)	446.320.201
-	Chi phí lãi vay	06		54.405.585.100	70.020.439.307
3.	<i>Lợi nhuận/(lỗ) từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		119.532.321.637	42.788.543.160
-	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(524.603.904.336)	194.176.787.785
-	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		180.646.996.070	2.999.641.043
-	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		279.504.764.920	(161.131.198.711)
-	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		3.666.010.026	9.634.708.787
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(75.718.936.206)	(92.052.415.885)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(12.701.553.729)	(4.585.456.743)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		3.370.239.022	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(6.291.610.905)	(2.354.330.455)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(32.595.673.501)	(10.523.721.019)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(17.927.729.350)	(4.009.782.908)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		1.410.072.321	8.312.085.940
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(61.726.255.640)	(3.425.000.000)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		68.015.959.642	1.308.600.000
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(87.109.116.923)	-
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		31.786.044.993	271.000.000
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.837.399.592	479.116.189
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(61.713.625.365)	2.936.019.221

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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		-	-
2.	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		910.500.280.509	713.178.234.109
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(848.800.916.112)	(650.478.773.054)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(714.841.709)	(1.117.684.796)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		60.984.522.688	61.581.776.259
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(33.324.776.178)	53.994.074.461
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		68.425.322.871	14.431.248.410
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		35.100.546.693	68.425.322.871


Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Trung Thắng
Lê Thị Ngọc Diệp**Mai Văn Định**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**01. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

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

03. Ngành nghề kinh doanh

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

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

04. Công ty con được hợp nhất

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2014	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ	
			Tại ngày 31/12/2014	Tại ngày 01/01/2014
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%	83,53%	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	80,24%	80,24%	68,52%
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	77,78%	77,78%	77,78%
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Phòng 102, tầng kỹ thuật, tòa nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	96,39%	80,00%	80,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2014	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ	
			Tại ngày 31/12/2014	Tại ngày 01/01/2014
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Phú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	65,00%	65,00%	65,00%
Công ty TNHH MTV Bé tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	100%	100%	-
Công ty Cổ phần Bé tông Vinaconex Phan Vũ	Cụm Công nghiệp Quỳnh Phúc, xã Phúc Thành, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương	-	-	82,24%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng (*)	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng	-	-	51,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 (*)	Áp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	-	-	60,55%

(*) : Các Công ty con này đã được thanh lý tại ngày 29/6/2014.

05. Thông tin về các Công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2014	Quyền biểu quyết của Công ty	
			Tại ngày 31/12/2014	Tại ngày 01/01/2014
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng	49%	49%	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	Áp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	49%	49%	-
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%	32%	-

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**01. Năm tài chính**

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

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Báo cáo tài chính 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.

03. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

02. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa Công ty mẹ và các công ty con, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

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

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.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh. Tại thời điểm cuối năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

04. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

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

06. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ.

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

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

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

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

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

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

Tỷ lệ vốn hoá chi phí lãi vay trong năm là: 34,64%.

09. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh lớn hơn phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng (nếu có) của bên bị mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ không quá 10 năm.

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

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

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

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính.

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

15. 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.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	4.139.318.541	2.757.491.791
- Tiền gửi ngân hàng	30.961.228.152	65.667.831.080
Cộng	<u>35.100.546.693</u>	<u>68.425.322.871</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

02. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Đầu tư ngắn hạn	21.108.656.200	8.513.844.348
- Cho vay ngắn hạn	21.108.656.200	8.513.844.348
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45	17.058.567.700	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	3.300.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Sơn An	-	3.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Nam	-	750.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Dịch vụ vận tải Quốc tế	400.000.000	400.000.000
+ Các đối tượng khác	350.088.500	1.063.844.348
b. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(6.829.283.850)	(3.967.504.141)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45	(3.529.283.850)	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	(3.300.000.000)	(3.300.000.000)
+ Khác	-	(667.504.141)
Cộng	14.279.372.350	4.546.340.207

03. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu khác	83.296.884.074	89.302.190.679
+ Tài sản thiếu chờ xử lý	-	4.620.991.195
+ Dự án khu đất Tân Phú, quận 9 (ông Nguyễn Công Dân) ^(a)	41.296.500.000	41.296.500.000
+ Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè (bà Trần Hoa Mai) ^(b)	17.500.000.000	17.500.000.000
+ Dự án khu đất xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh (ông Trần Văn Bắc) ^(c)	18.125.408.000	18.125.408.000
+ Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nhà ở Sơn An)	-	1.336.269.999
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	-
+ Lãi phải thu Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	1.863.614.388	-
+ Phải thu các đối tượng khác	3.526.115.158	6.423.021.485
Cộng	83.296.884.074	89.302.190.679

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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

Đơn vị tính: VND

04. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Nguyên liệu, vật liệu	24.577.201.760	31.342.486.801
- Công cụ, dụng cụ	1.270.587.682	1.517.895.902
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	532.034.853.637	633.999.610.001
- Thành phẩm	32.051.769.350	41.376.434.319
- Hàng hoá	-	69.660.559.436
- Hàng gửi đi bán	632.084.422	8.117.161.448
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	590.566.496.851	786.014.147.907

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

- Dự án chung cư cao tầng tại đường Đình Phong Phú, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè.

Đơn vị tính: VND

05. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thành phẩm	-	(8.241.119.351)
Cộng	-	(8.241.119.351)

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

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	8.241.119.351
Trích lập dự phòng bổ sung	-
Hoàn nhập dự phòng	(5.827.153.760)
Giảm khác	(2.413.965.591)
Số cuối năm	-

06. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	338.159.656
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	1.272.230.478	-
Cộng	1.272.230.478	338.159.656

07. Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tạm ứng	17.330.184.669	26.277.417.544
- Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	902.976.258	1.697.682.004
Cộng	18.233.160.927	27.975.099.548

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

08. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	335.875.976.665	286.803.123.256	38.070.362.503	10.852.782.895	9.671.490.265	681.273.735.584
- Mua trong năm	-	10.151.616.976	664.330.900	259.044.803	194.817.744	11.269.810.423
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	(791.151.770)	(1.086.318.750)	1.606.442.839	271.027.681	-	-
- Mua lại tài sản thuê tài chính	-	1.805.090.694	2.418.636.364	-	-	4.223.727.058
- Thanh lý, nhượng bán	(2.279.263.077)	(3.319.013.471)	(60.000.000)	(121.155.000)	-	(5.779.431.548)
- Giảm do thanh lý công ty con	(190.712.005.935)	(136.919.314.412)	(5.300.048.659)	(1.951.151.230)	-	(334.882.520.236)
- Giảm khác	(833.400.488)	-	-	-	-	(833.400.488)
Số dư cuối năm	141.260.155.395	157.435.184.293	37.399.723.947	9.310.549.149	9.866.308.009	355.271.920.793
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	77.073.163.920	144.622.770.023	25.771.097.761	6.799.012.227	5.528.535.035	259.794.578.966
- Khấu hao trong năm	11.667.447.161	16.410.702.742	4.284.360.758	1.654.510.335	1.315.557.025	35.332.578.021
- Phân loại lại	(1.382.829.728)	1.577.977.732	349.928.625	(545.076.629)	-	-
- Mua lại tài sản thuê tài chính	-	769.378.716	1.035.272.736	-	-	1.804.651.452
- Thanh lý, nhượng bán	(2.222.281.503)	(2.364.028.777)	(60.000.000)	(121.155.000)	-	(4.767.465.280)
- Giảm do thanh lý công ty con	(38.081.383.289)	(52.793.256.416)	(3.273.572.960)	(859.079.619)	-	(95.007.292.284)
Số dư cuối năm	47.054.116.561	108.223.544.020	28.107.086.920	6.928.211.314	6.844.092.060	197.157.050.875
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	258.802.812.745	142.180.353.233	12.299.264.742	4.053.770.668	4.142.955.230	421.479.156.618
2. Tại ngày cuối năm	94.206.038.834	49.211.640.273	9.292.637.027	2.382.337.835	3.022.215.949	158.114.869.918

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.210.853.364	-	4.210.853.364
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(1.795.217.000)	(2.415.636.364)	(4.210.853.364)
- Phân loại lại	(2.415.636.364)	2.415.636.364	-
Số dư cuối năm	-	-	-
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.446.361.058	-	1.446.361.058
- Khấu hao trong năm	128.229.786	230.060.608	358.290.394
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(769.378.715)	(1.035.272.737)	(1.804.651.452)
- Phân loại lại	(805.212.129)	805.212.129	-
Số dư cuối năm	-	-	-
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	2.764.492.306	-	2.764.492.306
2. Tại ngày cuối năm	-	-	-

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
Số dư đầu năm	500.000.000	465.259.704	965.259.704
- Mua trong năm	-	215.500.000	215.500.000
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(500.000.000)	-	(500.000.000)
Số dư cuối năm	-	680.759.704	680.759.704
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	249.999.964	380.317.219	630.317.183
- Khấu hao trong năm	12.499.998	46.388.631	58.888.629
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(262.499.962)	-	(262.499.962)
Số dư cuối năm	-	426.705.850	426.705.850
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	250.000.036	84.942.485	334.942.521
2. Tại ngày cuối năm	-	254.053.854	254.053.854

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Dự án mỏ đá thôn Lục Liêu	6.491.407.946	5.865.438.921
- Đầu tư trạm trộn số 02	5.564.876.344	-
- Gia công máy rải bê tông	80.928.838	7.102.958.540
- Hạng lục bãi thành phẩm mở rộng	-	2.669.343.112
- Các công trình hạng mục khác	-	746.009.252
Cộng	12.137.213.128	16.383.749.825

12. Bất động sản đầu tư

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An ^(a)	2.997.075,5	29.970.755.000	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 45 ^(b)	3.920.000	-	-	-
- Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng ^(b)	2.450.000	4.444.929.250	-	-
Cộng		34.415.684.250		-

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

(b) Trong năm, các Công ty trên chuyển từ công ty con sang công ty liên kết do giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai xuống còn 49% sau khi chuyển nhượng một phần vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

14. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu		2.557.150.000		2.743.650.000
+ Công ty CP Du lịch Khách sạn Suối Mơ	183.500	1.835.000.000	183.500	1.835.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	55.550	722.150.000	55.550	722.150.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(a)	-	-	18.650	186.500.000
Đầu tư vào đơn vị khác		137.753.227.162		114.190.125.232
+ Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Sơn An		-		29.970.755.000
+ Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú ^(b)		37.750.000.000		37.750.000.000
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành ^(c)		7.003.963.007		37.477.440.000
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng		6.000.000.000		-
+ Góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco		8.991.930.232		8.991.930.232
+ Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin ^(d)		78.007.333.923		-
Cho vay dài hạn		30.511.255.640		-
+ Cho Công ty CP Sản xuất bao bì và hàng nhập khẩu vay ^(e)		30.511.255.640		-
Cộng		170.821.632.802		116.933.775.232

Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư:

- (a) Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam giảm do bán toàn bộ cổ phiếu đã đầu tư.
- (b) Là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư với Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú theo Hợp đồng góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư vốn số 216/HĐKT/2009 ngày 22 tháng 9 năm 2009. Theo hợp đồng này Công ty góp vốn với Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú để thực hiện dự án Bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh.
- (c) Là khoản góp vốn vào dự án Chung cư tại phường Bình Trị Đông B, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty góp tương đương với 76,72% giá trị hợp đồng, đồng thời cũng là nhà thầu xây lắp cho dự án. Lợi ích cũng như rủi ro sẽ được phân bổ theo tỷ lệ góp vốn. Hiện tại, dự án này vẫn đang hoàn thiện.
- (d) Là khoản hợp tác kinh doanh thực hiện dự án văn phòng làm việc, trung tâm thương mại kết hợp nhà ở để bán tại Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- (e) Là khoản cho Công ty Cổ phần Sản xuất bao bì và hàng nhập khẩu vay kỳ hạn từ ngày 29/5/2014 đến ngày 29/5/2016 với lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt cộng 1%/năm phí quản lý trên tổng số tiền cho vay.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn khác	(1.835.000.000)	(1.617.448.138)
+ Công ty CP Du lịch Khách sạn Suối Mơ	(1.835.000.000)	(1.617.448.138)
Cộng	(1.835.000.000)	(1.617.448.138)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

16. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.417.102.400	4.978.482.074
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	310.205.102	264.030.873
- Chi phí gia công ván khuôn	694.960.595	1.105.685.420
- Phí bảo trì nhà CT2 NTN	197.894.365	310.976.868
- Phí môi giới nhà CT2 Hành chính	2.938.631.338	4.293.591.308
- Chi phí trước hoạt động của Shoroom nhà CT2 hành chính	1.192.623.564	3.238.279.327
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	-	7.988.890.811
- Chi phí khác	103.196.919	1.372.503.979
Cộng	<u>7.854.614.283</u>	<u>23.552.440.660</u>

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	451.200.981
Tăng trong năm (*)	12.151.391.073
Giảm trong năm	1.119.476.710
Số cuối năm	<u>11.483.115.344</u>

(*): Tăng trong năm là tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của lãi chưa thực hiện về việc Công ty mẹ chuyển nhượng tài sản cố định cho Công ty TNHH Một thành viên Bê tông Xuân Mai.

18. Tài sản dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	22.060.000.000	366.380.444
- Tài sản dài hạn khác	-	-
Cộng	<u>22.060.000.000</u>	<u>366.380.444</u>

19. Lợi thế thương mại

	<u>Giá trị lợi thế thương mại đầu năm</u>	<u>Giá trị lợi thế thương mại phát sinh tăng</u>	<u>Giảm trong năm</u>	<u>Giá trị còn lại cuối năm</u>
- Lợi thế thương mại do đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 45	4.967.384.118	-	(4.967.384.118)	-
Cộng	<u>4.967.384.118</u>	<u>-</u>	<u>(4.967.384.118)</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

20. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	498.474.814.980	339.511.664.140
- Vay ngân hàng	466.169.850.234	299.151.906.765
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt ^(a)	337.190.088.249	100.089.613.578
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(b)	62.666.639.912	86.869.582.085
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(c)	44.931.384.101	70.483.273.215
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	25.804.530.559
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	1.955.811.895
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	12.749.095.433
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	1.200.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	21.381.737.972	-
- Vay đối tượng khác	32.304.964.746	40.359.757.375
+ Công ty Tài chính CP Vinaconex Viettel	-	11.715.142.120
+ Vay cá nhân	32.304.964.746	28.644.615.255
Nợ dài hạn đến hạn trả	196.691.740.461	335.381.184.151
- Vay dài hạn đến hạn trả	196.691.740.461	334.666.342.442
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	414.312.500	505.156.504
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	193.502.177.961	138.584.206.122
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	1.400.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	-	93.169.595.972
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	7.034.284.932
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.775.250.000	93.961.098.912
+ Vay cá nhân khác	-	12.000.000
- Nợ thuê tài chính	-	714.841.709
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	468.000.009
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Hà Nội	-	246.841.700
Cộng	695.166.555.441	674.892.848.291

Chi tiết một số khoản vay ngắn hạn có số dư lớn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

- (a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội với hạn mức tín dụng tối đa 500 tỷ đồng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng theo quy định của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt tại thời điểm giải ngân
- (b) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 80 tỷ đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm - Hà Đông và nội thất gắn liền;
 - Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và tại các tổ chức tín dụng khác;
 - Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.
- (c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc với hạn mức tín dụng 80 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp, sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng. Thời hạn cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 09 tháng. Khoản vay này chịu lãi suất tại thời điểm giải ngân từng lần vay và được đảm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

bảo bằng việc thế chấp 03 ô tô thuộc sở hữu của Công ty, quyền sử dụng đất của lô có diện tích 140.000m² và nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền tại thửa số 350, tờ bản đồ số 09 thuộc xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB140198.

Đơn vị tính: VND

21. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng bán ra trong nước	11.505.751.643	44.555.325.944
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.095.093.572	7.755.285.123
- Thuế thu nhập cá nhân	326.272.075	-
- Thuế tài nguyên	2.146.746	-
- Các loại thuế khác	-	3.740.835.032
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.486.742.846	-
Cộng	19.416.006.882	56.051.446.099

22. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí lãi vay	3.043.315.626	15.376.755.674
- Trích trước chi phí công trình	7.862.973.140	3.133.471.613
- Trích trước chi phí công trình CT2 Tô Hiệu	753.085.076	4.409.305.516
- Khác	56.434.900	-
Cộng	11.715.808.742	22.919.532.803

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Kinh phí công đoàn	2.367.697.895	3.715.221.703
- Bảo hiểm xã hội	2.480.389.474	11.793.012.170
- Bảo hiểm y tế	306.286.480	805.558.185
- Bảo hiểm thất nghiệp	138.123.545	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.343.677.148	120.366.557.214
+ <i>Vay công nhân viên</i>	9.684.836.893	23.180.275.004
+ <i>Thưởng ban điều hành</i>	350.000.000	-
+ <i>Phải trả cổ tức</i>	260.933.000	2.100.000.000
+ <i>Lãi vay phải trả</i>	62.250.000	209.119.899
+ <i>Phí bảo trì Chung cư</i>	20.840.524.070	13.982.681.377
+ <i>Khoản tạm ứng theo hợp đồng cho công trình C7-C8</i>	-	13.536.323.592
+ <i>Khoản tạm ứng theo hợp đồng cho công trình CT2 Hành chính Hà Đông</i>	1.712.192.423	18.600.031.223
+ <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	14.432.940.762	48.758.126.119
Cộng	52.636.174.542	136.680.349.272

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

24. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Dự phòng bảo hành công trình	405.220.227	-
- Công ty PTTM Vinaconex	112.513.048	151.323.048
- Công ty Bắc Chương Dương	-	126.059.328
- Công ty Dược Phẩm và Thương mại Thành Công	-	77.928.637
- Công trình Nhà máy nhiệt điện Thái Bình	300.070.263	92.529.764
- Công trình Trường tiểu học Xuân Kiên	52.962.465	-
- Khác	95.230.688	359.381.567
Cộng	965.996.691	807.222.344

25. Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn	78.804.793.222	222.702.665.196
- <i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>78.804.793.222</i>	<i>222.702.665.196</i>
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Láng Hòa Lạc	-	414.312.500
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Hà Tây ^(a)	8.942.870.000	23.251.134.305
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hà Tây	-	1.050.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Tây Hà Nội	-	119.140.000
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Tây Hà Nội ^(b)	69.861.923.222	152.093.113.378
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Sơn Trà	-	34.051.156.792
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Hải Dương	-	11.723.808.221
- <i>Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Cộng	78.804.793.222	222.702.665.196

(a) Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây để mua văn phòng làm trụ sở cho thuê và đầu tư hệ thống điều hòa không khí cho trụ sở làm việc và cho thuê tại Tầng 6-29 T2, khu đô thị Trung Hòa, Nhân Chính, Cầu Giấy, Hà Nội. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của Công ty, lãi suất 11%/năm.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	36.134.865.784	9.510.488.792	645.431.842	308.976.458.127
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	(83.982.005.419)	(83.982.005.419)
Phân phối lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	2.021.704.472	919.808.419	(6.315.840.279)	(3.374.327.388)
Tăng khác	-	-	-	-	-	1.211.185.350	1.211.185.350
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	38.156.570.256	10.430.297.211	(88.441.228.506)	222.831.310.670
Số dư đầu năm nay	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	38.156.570.256	10.430.297.211	(88.441.228.506)	222.831.310.670
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	93.266.739.193	93.266.739.193
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	172.996.484	236.440.921	(1.261.683.401)	(852.245.996)
Giảm khác	-	-	-	-	(67.689.535)	(77.945.569)	(145.635.104)
Số dư cuối năm nay	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	38.329.566.740	10.599.048.597	3.485.881.717	315.100.168.763

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

d. Cổ phiếu

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	481.186.344.090	355.549.278.556
- Doanh thu hợp đồng xây dựng và doanh thu sản xuất công nghiệp	666.054.341.258	430.196.899.403
- Doanh thu hoạt động khác	40.738.334.314	43.233.027.117
Cộng	<u>1.187.979.019.662</u>	<u>828.979.205.076</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

02. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	416.880.033.783	322.734.046.699
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng, sản xuất công nghiệp	550.210.871.009	380.077.984.258
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.761.915.274)	-
- Giá vốn khác	31.523.780.512	31.572.658.098
Cộng	993.852.770.030	734.384.689.055

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.024.083.861	661.609.738
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.302.454	-
- Lãi do thanh lý công ty con	62.952.315.802	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.372.436.192	283.970.153
Cộng	68.355.138.309	945.579.891

04. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	54.405.585.100	70.020.439.307
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	2.401.903.787
- Lỗ do bán chứng khoán	36.500.000	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	170.643.400	2.033.031
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	459.324.862	5.516.702.279
- Chi phí tài chính khác	189.593.568	613.628.428
Cộng	55.261.646.930	78.554.706.832

05. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
- Thu thanh lý tài sản cố định	1.046.454.545	7.958.946.714
- Thu nhập khác	7.357.317.780	7.332.312.841
Cộng	8.403.772.325	15.291.259.555

06. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	1.214.549.154	6.664.972.866
- Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh	4.000.372.498	3.252.956.317
- Chi phí khác	12.388.912.424	20.750.553.499
Cộng	17.603.834.076	30.668.482.682

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

07. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm tài chính hiện hành	10.317.065.367	4.685.836.979
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	4.722.691.409	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.039.756.776	4.685.836.979

08. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(12.151.391.073)	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.119.060.041	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(11.032.331.032)	-

09. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	93.266.739.193	(83.982.005.419)
- 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 phần phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	93.266.739.193	(83.982.005.419)
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	19.996.480	19.996.480
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.664	(4.200)

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

	Năm nay
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	449.429.289.831
- Chi phí nhân công	237.241.046.185
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.210.553.902
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.651.565.277
- Chi phí khác bằng tiền	49.256.603.187
- Chi phí dự phòng	2.414.652.529
- Chi phí lãi vay vốn hóa	28.830.669.825
Cộng	975.034.380.736

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

Không có thông tin.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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 2014 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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.

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

	Năm nay		Năm trước	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
<i>Hội đồng quản trị</i>				
Chuyển nhượng CP Công ty CP Bê tông Vinaconex Phan Vũ	2.417.830	241.783.000	-	-
Chuyển nhượng CP Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 45	924.250	277.275.000	-	-
Mua cổ phần Công ty CP Bê tông Vinaconex Phan Vũ	2.417.830	241.783.000	-	-
Chuyển nhượng CP Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	100.000	357.500.000	-	-
Cộng		876.558.000		

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

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	4.609.895.132	2.267.169.593
Cộng	4.609.895.132	2.267.169.593

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 kinh doanh bất động sản: Cho thuê và chuyển nhượng bất động sản;
- Lĩnh vực xây dựng: Xây lắp và sản xuất công nghiệp;
- Lĩnh vực khác: Đầu tư tài chính và hoạt động khác

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	Hoạt động khác	Tổng cộng
Năm nay				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	481.186.344.090	666.054.341.258	103.690.650.116	1.250.931.335.464
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	440.759.157.086	663.756.879.199	38.864.389.513	1.143.380.425.798
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	40.427.187.004	2.297.462.059	64.826.260.603	107.550.909.666
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	6.422.833.936	7.975.553.308	2.788.688.157	17.187.075.401
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	15.605.781.420	20.072.409.282	5.073.019.015	40.751.209.717
Số cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	666.928.292.526	923.156.880.907	57.329.135.414	1.647.414.308.847
- Tài sản không phân bổ				42.013.953.687
Tổng tài sản	666.928.292.526	923.156.880.907	57.329.135.414	1.689.428.262.534
- Nợ phải trả bộ phận	628.656.728.418	665.736.335.470	41.343.014.730	1.335.736.078.618
- Nợ phải trả không phân bổ				5.845.154.654
Tổng nợ phải trả	628.656.728.418	665.736.335.470	41.343.014.730	1.341.581.233.272

Khu vực địa lý:

Toàn bộ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính 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 số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.100.546.693	-	68.425.322.871	-	35.100.546.693	68.425.322.871
Phải thu khách hàng và phải thu khác	503.970.774.832	(15.986.354.741)	359.732.542.708	(29.864.781.109)	487.984.420.091	329.867.761.599
Đầu tư tài chính ngắn hạn	21.108.656.200	(6.829.283.850)	8.513.844.348	(3.967.504.141)	14.279.372.350	4.546.340.207
Đầu tư tài chính dài hạn	170.821.632.802	(1.835.000.000)	116.933.775.232	(1.617.448.138)	168.986.632.802	115.316.327.094
Cộng	731.001.610.527	(24.650.638.591)	553.605.485.159	(35.449.733.388)	706.350.971.936	518.155.751.771

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	216.745.979.678	300.961.016.283	216.745.979.678	300.961.016.283
Vay và nợ	773.971.348.663	897.595.513.487	773.971.348.663	897.595.513.487
Chi phí phải trả	11.715.808.742	22.919.532.803	11.715.808.742	22.919.532.803
Các khoản phải trả khác	47.403.677.148	116.341.991.758	47.403.677.148	116.341.991.758
Cộng	1.049.836.814.231	1.337.818.054.331	1.049.836.814.231	1.337.818.054.331

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

05. Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản cho vay

Công ty cho các công ty liên kết và các tổ chức khác vay tiền. Công ty đánh giá các khoản cho vay này đều không bị suy giảm.

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:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	<i>Đơn vị tính: VND</i> Cộng
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	216.745.979.678	-	-	216.745.979.678
Vay và nợ	695.166.555.441	78.804.793.222	-	773.971.348.663
Chi phí phải trả	11.715.808.742	-	-	11.715.808.742
Các khoản phải trả khác	47.343.677.148	60.000.000	-	47.403.677.148
Cộng	970.972.021.009	78.864.793.222	-	1.049.836.814.231
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	300.961.016.283	-	-	300.961.016.283
Vay và nợ	674.892.848.291	222.702.665.196	-	897.595.513.487
Chi phí phải trả	22.919.532.803	-	-	22.919.532.803
Các khoản phải trả khác	115.815.453.991	526.537.767	-	116.341.991.758
Cộng	1.114.588.851.368	223.229.202.963	-	1.337.818.054.331

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính 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 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

09. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2015

Tổng Giám đốc



Lê Trung Thắng

