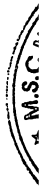


**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

*đã được kiểm toán*



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 – 3</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4</b>
<b>Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán</b>	<b>5 – 54</b>
Bảng cân đối kế toán	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 – 54

## **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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 25 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại 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.

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 Cử	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Bà Nguyễn Bảo Ngọc	Phó chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Ủy viên	
Ông Kim Mạnh Hà	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Bà Nguyễn Minh Trang	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Đào Văn Công	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Đức Ứng	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Đặng Hoàng Huy	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019

### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG**

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

Ông Kim Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Viết Long	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc	Nghỉ hưu ngày 04 tháng 6 năm 2019
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

### Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

---

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2020

**TM. Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**



**Kim Mạnh Hà**

Số: 78/2020/BCKT-AASCN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 23 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

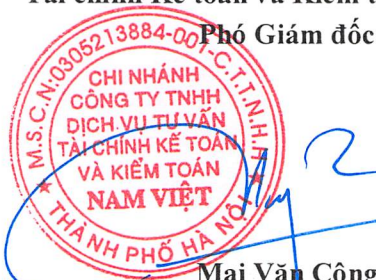
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2020

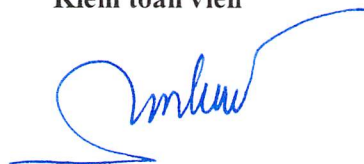
**Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn  
Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt**



**Mai Văn Công**

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

Kiểm toán viên



**Nguyễn Hải Linh**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.268.988.641.535</b>	<b>2.531.029.223.571</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>91.193.781.724</b>	<b>358.665.793.526</b>
1.	Tiền	111		91.193.781.724	33.665.793.526
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	325.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>-</b>	<b>67.500.000.000</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	67.500.000.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.005.631.943.024</b>	<b>1.806.938.841.273</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.860.074.485.818	1.212.930.490.964
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	246.639.281.413	211.129.790.425
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	78.250.000.000	135.800.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	906.162.770.458	334.358.814.781
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(85.494.594.665)	(87.280.254.897)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>171.502.572.942</b>	<b>295.868.772.869</b>
1.	Hàng tồn kho	141		171.502.572.942	295.868.772.869
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>660.343.845</b>	<b>2.055.815.903</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	330.543.944	1.211.776.159
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	443.472.527
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	329.799.901	400.567.217
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.613.380.284.968</b>	<b>1.759.041.505.114</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>86.660.237.655</b>	<b>414.300.821.010</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	11.308.294.800	4.047.414.800
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
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	75.351.942.855	410.253.406.210
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>213.370.568.226</b>	<b>213.111.097.037</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	190.415.866.958	186.874.619.076
	- Nguyên giá	222		258.003.706.161	235.412.666.621
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(67.587.839.203)	(48.538.047.545)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	22.670.173.179	25.870.668.219
	- Nguyên giá	225		31.833.001.347	31.833.001.347
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(9.162.828.168)	(5.962.333.128)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	284.528.089	365.809.742
	- Nguyên giá	228		913.607.500	761.832.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(629.079.411)	(396.022.758)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>218.138.730.972</b>	<b>223.535.967.720</b>
1.	Nguyên giá	231		241.131.381.225	241.131.381.225
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(22.992.650.253)	(17.595.413.505)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.09</b>	<b>205.900.395.787</b>	<b>43.981.832.750</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		205.900.395.787	43.981.832.750
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>887.756.509.879</b>	<b>861.594.480.175</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		445.369.137.544	437.226.505.965
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		344.401.153.927	324.401.153.927
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		159.257.150.000	159.257.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(70.120.931.592)	(68.140.329.717)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.850.000.000	8.850.000.000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.553.842.449</b>	<b>2.517.306.422</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	1.553.842.449	2.517.306.422
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.882.368.926.503</b>	<b>4.290.070.728.685</b>

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.192.942.965.154</b>	<b>3.634.781.241.175</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.113.396.406.714</b>	<b>2.400.228.726.693</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	1.406.604.225.200	975.537.534.697
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	127.794.450.208	370.576.908.619
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	37.102.941.136	29.406.336.222
4.	Phải trả người lao động	314		25.831.966.355	26.664.152.536
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	175.320.574.994	140.288.205.663
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.21	245.077.237	2.690.383.371
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	174.522.551.263	132.003.946.230
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	1.158.538.092.044	718.229.815.470
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		470.795.977	1.144.523.276
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.965.732.300	3.686.920.609
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.079.546.558.440</b>	<b>1.234.552.514.482</b>
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.19	52.129.832.351	54.370.267.331
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.20	10.164.945.138	9.571.766.572
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	1.016.264.367.483	1.168.873.411.135
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		987.413.468	1.737.069.444
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>689.425.961.349</b>	<b>655.289.487.510</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>689.425.961.349</b>	<b>655.289.487.510</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		577.411.140.000	549.919.800.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		577.411.140.000	549.919.800.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
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		112.045.666.434	105.400.532.595
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		303.238.655	7.893.972.981
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		111.742.427.779	97.506.559.614
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.882.368.926.503</b>	<b>4.290.070.728.685</b>

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Đỗ Vũ Mai Nhung

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2020  
Tổng Giám đốc

Kim Mạnh Hà

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2019

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	3.076.800.922.248	2.852.276.672.200
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	217.859.270
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.076.800.922.248	2.852.058.812.930
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	2.856.538.650.981	2.548.491.331.617
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		220.262.271.267	303.567.481.313
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	107.729.707.357	50.564.309.758
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	118.515.992.078	96.747.830.622
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		110.573.427.949	90.791.651.772
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	163.146.868	3.748.350.637
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	60.189.189.051	112.338.583.200
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		149.123.650.627	141.297.026.612
11.	Thu nhập khác	31	VI.06	1.829.443.327	1.765.627.143
12.	Chi phí khác	32	VI.07	3.832.396.727	7.243.490.009
13.	Lợi nhuận khác	40		(2.002.953.400)	(5.477.862.866)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		147.120.697.227	135.819.163.746
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	36.127.925.424	36.575.534.688
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(749.655.976)	1.737.069.444
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		111.742.427.779	97.506.559.614

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đỗ Vũ Mai Nhung

Mai Văn Định

Kim Mạnh Hà

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2019

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		147.120.697.227	135.819.163.746
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		36.095.229.392	26.991.895.335
-	Các khoản dự phòng	03		(194.941.643)	46.551.592.109
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.157.581.452	173.600.964
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(106.665.242.116)	(48.808.822.349)
-	Chi phí lãi vay	06		110.573.427.949	90.791.651.772
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		188.086.752.261	251.519.081.577
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(904.085.350.797)	(575.043.668.477)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		124.366.199.927	387.395.803.574
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		186.978.227.566	449.116.546.730
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.094.570.817	(1.950.328.835)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(128.801.705.280)	(75.848.969.819)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(30.536.483.041)	(14.820.580.431)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.448.538.189)	(8.162.438.907)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(574.346.326.736)	412.205.445.412
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(207.577.406.371)	(137.248.603.510)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		2.090.909	281.300.000
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(130.050.000.000)	(75.500.000.000)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		255.100.000.000	2.050.000.000
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.090.000.000)	(207.857.368.421)
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		21.947.368.421	-
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.149.981.823	42.821.309.758
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(100.517.965.218)	(375.453.362.173)

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	99.982.370.000
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		1.865.939.925.835	1.120.772.703.651
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.435.240.692.913)	(1.145.564.409.920)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.449.963.652)	(3.449.963.652)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(19.856.979.474)	(41.582.802.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>407.392.289.796</b>	<b>30.157.898.079</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(267.472.002.158)</b>	<b>66.909.981.318</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>358.665.793.526</b>	<b>291.755.834.965</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(9.644)	(22.757)
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>91.193.781.724</b>	<b>358.665.793.526</b>

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc




  
 Kim Mạnh Hà

Đỗ Vũ Mai Nhung

Mai Văn Định

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

**Năm 2019**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **01. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty cổ phần.

#### **02. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **03. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

#### **05. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 14 đơn vị thành viên là Chi nhánh Công ty, Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết.

- Chi nhánh Công ty là:

<b><i>Tên Chi nhánh Công ty</i></b>	<b><i>Địa chỉ trụ sở chính</i></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai – Chi nhánh Miền Nam	Thửa đất số 639, tờ bản đồ DC15, ấp Rạch Bắp, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Danh sách Công ty con gồm:	
<b><i>Tên Công ty con</i></b>	<b><i>Địa chỉ trụ sở chính</i></b>
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
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
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội
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
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Phú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, toà nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Tầng 1, tòa CT 1, tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Tower, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam

## 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 (tiếp theo)**

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết gồm:

<u>Tên Công ty liên doanh, liên kết</u>	<u>Địa chỉ trụ sở chính</u>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	Áp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương
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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	Số 10B Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
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

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

### 01. Năm tài chính

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

### 02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

### 01. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 riêng 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 khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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 riêng:

## **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 (tiếp theo)**

---

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- 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, 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), 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 con, Công ty liên doanh, liên kết***

##### ***Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

##### ***Công ty 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 ghi sổ của các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc. Giá gốc bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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.

## **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 (tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết liên doanh được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

#### ***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 không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

#### **04. Các khoản cho vay**

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

#### **05. Các khoản nợ phải thu**

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

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

#### **06. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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



**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 khác	20 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Phần mềm quản lý nhân sự	03 năm

TSCĐ thuê tài chính được trích khấu hao như TSCĐ 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 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 và quyền sử dụng đất	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 tài sản 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:

- 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 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 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 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.

## **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 (tiếp theo)**

---

### **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 kỳ ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

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

### **14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về phí dịch vụ chung cư.

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 là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

## 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 (tiếp theo)**

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 của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

### 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

#### *Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm*

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

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán 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;
- 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.

## **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 (tiếp theo)**

---

### ***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 kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là khoản hàng bán bị trả lại.

Khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh.

### **18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

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

- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm 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).

### **19. 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 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 chứng khoán;
- 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.

### **20. 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.

**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 (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN***Đơn vị tính: VND***01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	1.044.304.276	16.154.623.647
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	90.149.477.448	17.511.169.879
- Các khoản tương đương tiền	-	325.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>91.193.781.724</u></b>	<b><u>358.665.793.526</u></b>

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**02. Các khoản đầu tư tài chính****a. 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>a.1. Ngắn hạn</b>	-	-	<b>67.500.000.000</b>	<b>67.500.000.000</b>
+ Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	67.500.000.000	67.500.000.000
<b>a.2. Dài hạn</b>	<b>8.850.000.000</b>	<b>8.850.000.000</b>	<b>8.850.000.000</b>	<b>8.850.000.000</b>
+ Trái phiếu (**)	8.850.000.000	8.850.000.000	8.850.000.000	8.850.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.850.000.000</b>	<b>8.850.000.000</b>	<b>76.350.000.000</b>	<b>76.350.000.000</b>

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

**b. Đầu tư góp vốn 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
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>			<b>445.369.137.544</b>	-				<b>437.226.505.965</b>	-	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	85,65	85,65	35.395.350.000	-	(*)	85,65	85,65	35.395.350.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	86,54	86,54	22.554.000.000	-	(*)	86,54	86,54	22.554.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	77,78	77,78	7.000.000.000	-	(*)	77,78	77,78	7.000.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	83,53	83,53	17.960.000.000	-	(*)	83,53	83,53	17.960.000.000	-	(*)

**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 (tiếp theo)**

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 Cơ điện Xuân Mai	97,00	97,00	97.000.000.000	-	(*)	97,00	97,00	97.000.000.000	-	(*)
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100,00	100,00	100.000.000.000	-	(*)	100,00	100,00	100.000.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	98,89	98,89	88.959.787.544	-	(*)	98,89	98,89	88.959.787.544	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa <sup>(a)</sup>	51,00	51,00	76.500.000.000	-	(*)	100,00	100,00	68.357.368.421	-	(*)
<b>- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>			<b>344.401.153.927</b>	<b>(68.285.931.592)</b>	<b>276.115.222.335</b>			<b>324.401.153.927</b>	<b>(66.305.329.717)</b>	
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	32,10	29.970.755.000	-	(*)	32,10	32,10	29.970.755.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,00	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)	49,00	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)	49,00	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn <sup>(b)</sup>	20,00	20,00	200.000.000.000	(3.355.532.665)	(*)	20,00	20,00	180.000.000.000	(1.374.930.790)	(*)
+ Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	49,00	49,00	49.500.000.000	-	(*)	-	-	49.500.000.000	-	(*)



**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 (tiếp theo)**

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
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>159.257.150.000</b>	<b>(1.835.000.000)</b>				<b>159.257.150.000</b>	<b>(1.835.000.000)</b>	
+ Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	6,12	6,12	1.835.000.000	(1.835.000.000)	(*)	6,12	6,12	1.835.000.000	(1.835.000.000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	0,13	0,13	722.150.000	-	(*)	0,13	0,13	722.150.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào	6,74	6,74	156.700.000.000	-	(*)	6,74	6,74	156.700.000.000	-	(*)
<b>Cộng</b>			<b>949.027.441.471</b>	<b>(70.120.931.592)</b>			<b>920.884.809.892</b>	<b>(68.140.329.717)</b>		

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

(a): Trong năm, Công ty đã góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa. Số vốn Công ty đã góp là 76.500.000.000 đồng, chiếm 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Góp vốn đầu tư</b>		
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	20.000.000.000	90.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	30.090.000.000	60.600.000.000
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	62.112.660.722	71.468.965.931
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	219.553.143.802	82.250.427.743
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	178.774.095	1.149.500
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	6.773.524.837	14.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	196.259.554.603	54.199.399.532
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	28.710.111.555	53.644.270.701
+ Công ty CP Đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	3.290.850.051	2.454.167.775
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	285.566.431.947	72.981.630.098
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Sài Gòn	1.039.879.013.943	574.333.794.139
<b>Mua nguyên vật liệu, hàng hóa và các chi phí đầu vào khác</b>		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	117.984.971.623	162.191.703.135
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	304.317.053.061	152.564.445.217
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	20.738.221.427	20.752.601.747
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	31.758.704.046	31.087.255.231
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	431.920.154.849	231.482.941.588
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	43.042.858.004	157.109.311.034
+ Công ty CP Đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	9.845.618.630	27.665.618.290
+ Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	778.900.715	1.070.762.872
<b>Chi phí lãi vay và lãi chậm thanh toán</b>		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	1.739.390.590	1.905.303.174
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	-	813.599.783
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	4.370.186.775	7.570.598.311
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	1.890.865.914	2.896.805.743
+ Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	348.725.334	53.864.233
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	1.980.601.875	1.374.930.790
<b>Thu cổ tức, lợi nhuận được chia</b>		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	2.055.690.000	2.740.920.000
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	3.040.276.750	4.077.631.515
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	700.000.000	1.050.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	4.122.000.000	3.091.500.000
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	2.963.400.000	2.694.000.000
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	7.760.000.000	9.700.000.000
+ Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	3.545.880.518	4.447.989.377
<b>Lãi tiền cho vay</b>		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	1.539.046.580	-

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**03. Phải thu của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1.860.074.485.818</b>	<b>1.212.930.490.964</b>
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại VT	146.697.581.558	109.876.683.483
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	86.842.706.941	148.240.347.866
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	537.793.998.241	376.790.887.793
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	136.131.883.682	54.348.290.783
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	952.608.315.396	523.674.281.039
<b>b. Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>11.308.294.800</b>	<b>4.047.414.800</b>
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	11.308.294.800	4.047.414.800
<b>Cộng</b>	<b>1.871.382.780.618</b>	<b>1.216.977.905.764</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>813.214.043.476</b>	<b>539.300.016.023</b>
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	5.382.008.655	20.745.802.221
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	74.018.069.175	-
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	21.662.531.202	-
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	136.131.883.682	54.348.290.783
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	1.630.555.479	50.279.793.108
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.496.259.605	10.536.504.681
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn	537.793.998.241	376.790.887.793
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	5.225.008.295	5.725.008.295
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>11.308.294.800</b>	<b>4.047.414.800</b>
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	11.308.294.800	4.047.414.800
<b>Cộng</b>	<b>824.522.338.276</b>	<b>543.347.430.823</b>

**04. Trả trước cho người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>246.639.281.413</b>	<b>211.129.790.425</b>
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	8.560.453.911	10.167.362.084
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	1.769.971.379	3.649.490.649
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	22.952.382.857	16.963.534.323
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	63.450.779.260	43.426.235.104
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	392.075.760	8.913.654.750
- Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại VT	34.400.000.000	34.400.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	44.001.072.273	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	16.383.647.880	-
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	-	50.000.000.000
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	54.728.898.093	43.609.513.515
<b>Cộng</b>	<b>246.639.281.413</b>	<b>211.129.790.425</b>

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>97.125.663.167</b>	<b>87.030.997.083</b>
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	1.769.971.379	3.649.490.649
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	8.560.453.911	10.167.362.084
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	63.450.779.260	43.426.235.104
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	22.952.382.857	16.963.534.323
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	392.075.760	8.913.654.750
- Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	-	602.046.238
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	3.308.673.935
<b>Cộng</b>	<b>97.125.663.167</b>	<b>87.030.997.083</b>

**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 (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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>78.250.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>	<b>135.800.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>
+ 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 TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại VT	63.000.000.000	-	113.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	450.000.000	-	8.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>78.250.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>	<b>135.800.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>

**06. Phải thu khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>906.162.770.458</b>	<b>(985.246.528)</b>	<b>334.358.814.781</b>	<b>(985.246.528)</b>
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.390.899.031	-	-	-
- Tạm ứng	51.979.911.607	-	41.105.615.360	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.448.185	-	657.695.292	-
- Phải thu khác	850.778.511.635	(985.246.528)	292.595.504.129	(985.246.528)
+ <i>Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý<sup>(a)</sup></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 <sup>(b)</sup>	717.974.457.340	-	227.265.222.420	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
+ NH Đầu tư và Phát triển Hà Tây	381.175.369	-	2.927.673.973	-
+ Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin EMICO	68.724.418.692	-	-	-
+ Các khoản phải thu khác	1.718.508.676	-	422.656.178	-

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>75.351.942.855</b>	-	<b>410.253.406.210</b>	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	53.410.000.000	-	53.410.000.000	-
- Phải thu khác	21.941.942.855	-	356.843.406.210	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành <sup>(c)</sup>	6.950.012.623	-	6.950.012.623	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Công ty CP Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco)	8.991.930.232	-	8.991.930.232	-
+ Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin EMICO	-	-	68.724.418.692	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	-	-	266.177.044.663	-
<b>Cộng</b>	<b>981.514.713.313</b>	<b>(985.246.528)</b>	<b>744.612.220.991</b>	<b>(985.246.528)</b>

- (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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**07. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	21.536.504.681	851.966.098	21.536.504.681	1.419.943.498
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	-	20.873.729.142	-
- Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar	4.285.246.528	-	4.285.246.528	-
- Công ty Cổ phần phát triển thương mại Vinaconex	16.919.304.321	-	16.919.304.321	-
- Công ty Cổ phần Hạ tầng Bảo Tín	1.928.278.534	1.617.514.071		
- Các đối tượng khác	22.441.311.032	20.299.404	25.189.513.724	104.100.002
<b>Cộng</b>	<b>87.984.374.238</b>	<b>2.489.779.573</b>	<b>88.804.298.396</b>	<b>1.524.043.499</b>

**08. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	12.481.246.210	-	14.130.444.731	-
- Công cụ, dụng cụ	125.593.126	-	61.164.252	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	158.895.733.606	-	279.686.291.015	-
- Hàng hoá	-	-	1.990.872.871	-
<b>Cộng giá gốc của hàng tồn kho</b>	<b>171.502.572.942</b>	<b>-</b>	<b>295.868.772.869</b>	<b>-</b>

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**09. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	<b>205.900.395.787</b>	<b>205.900.395.787</b>	<b>43.981.832.750</b>	<b>43.981.832.750</b>
+ Đầu tư hệ thống phần mềm quản lý dự án	-	-	138.288.000	138.288.000
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec giai đoạn 3,4	-	-	43.136.119.351	43.136.119.351
+ Khu chứa cầu kiện phụ tùng các công trình xây dựng công nghiệp tại Chúc Sơn	60.026.188.792	60.026.188.792	506.414.490	506.414.490
+ Dự án cải tạo nâng cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội	4.452.356.673	4.452.356.673	201.010.909	201.010.909
+ Đầu tư hàng rào chắn trường đua F1	141.421.850.322	141.421.850.322	-	-
<b>Cộng</b>	<b>205.900.395.787</b>	<b>205.900.395.787</b>	<b>43.981.832.750</b>	<b>43.981.832.750</b>



**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 (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
<b>I. Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>98.183.172.997</b>	<b>111.311.568.285</b>	<b>15.235.697.002</b>	<b>10.321.928.337</b>	<b>360.300.000</b>	<b>235.412.666.621</b>
- Mua trong năm	-	45.231.940.970	-	275.127.364	-	45.507.068.334
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(20.135.909.999)	-	-	(2.780.118.795)	-	(22.916.028.794)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>78.047.262.998</b>	<b>156.543.509.255</b>	<b>15.235.697.002</b>	<b>7.816.936.906</b>	<b>360.300.000</b>	<b>258.003.706.161</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>13.993.427.452</b>	<b>22.830.859.825</b>	<b>5.989.433.258</b>	<b>5.397.441.929</b>	<b>326.885.081</b>	<b>48.538.047.545</b>
- Khấu hao trong năm	2.809.216.772	21.383.334.208	1.878.532.848	1.159.942.204	33.414.919	27.264.440.951
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(5.434.530.498)	-	-	(2.780.118.795)	-	(8.214.649.293)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.368.113.726</b>	<b>44.214.194.033</b>	<b>7.867.966.106</b>	<b>3.777.265.338</b>	<b>360.300.000</b>	<b>67.587.839.203</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>84.189.745.545</b>	<b>88.480.708.460</b>	<b>9.246.263.744</b>	<b>4.924.486.408</b>	<b>33.414.919</b>	<b>186.874.619.076</b>
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	<b>66.679.149.272</b>	<b>112.329.315.222</b>	<b>7.367.730.896</b>	<b>4.039.671.568</b>	<b>-</b>	<b>190.415.866.958</b>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 3.375.430.460 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 181.647.623.167 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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

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

**12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Phần mềm quản lý nhân sự	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>426.300.000</i>	<i>335.532.500</i>	<i>761.832.500</i>
- Mua trong năm	-	151.775.000	151.775.000
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>426.300.000</i>	<i>487.307.500</i>	<i>913.607.500</i>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>142.863.982</i>	<i>253.158.776</i>	<i>396.022.758</i>
- Khấu hao trong năm	142.100.004	90.956.649	233.056.653
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>284.963.986</i>	<i>344.115.425</i>	<i>629.079.411</i>
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>283.436.018</i>	<i>82.373.724</i>	<i>365.809.742</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>141.336.014</i>	<i>143.192.075</i>	<i>284.528.089</i>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng 121.532.500 đồng.

Đơn vị tính: VND

**13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

**14. Chi phí trả trước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>330.543.944</b>	<b>1.211.776.159</b>
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	183.114.964	369.575.142
- Chi phí trả trước về thuế TNDN tạm nộp	4.490.646	761.601.392
- Các khoản khác	142.938.334	80.599.625
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.553.842.449</b>	<b>2.517.306.422</b>
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	1.553.842.449	2.381.896.145
- Các khoản khác	-	135.410.277
<b>Cộng</b>	<b>1.884.386.393</b>	<b>3.729.082.581</b>

**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 (tiếp theo)****15. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>718.229.815.470</b>	<b>718.229.815.470</b>	<b>1.885.788.969.487</b>	<b>1.445.480.692.913</b>	<b>1.158.538.092.044</b>	<b>1.158.538.092.044</b>
- Vay ngân hàng	661.237.249.185	661.237.249.185	1.834.173.836.844	1.386.813.745.577	1.108.597.340.452	1.108.597.340.452
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây <sup>(a)</sup>	439.097.185.614	439.097.185.614	1.483.149.386.454	1.051.553.993.845	870.692.578.223	870.692.578.223
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở GD <sup>(b)</sup>	145.870.063.571	145.870.063.571	323.774.450.390	236.539.751.732	233.104.762.229	233.104.762.229
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội <sup>(c)</sup>	76.270.000.000	76.270.000.000	27.250.000.000	98.720.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000
- Vay đối tượng khác	23.667.448.273	23.667.448.273	4.005.168.991	25.341.829.324	2.330.787.940	2.330.787.940
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	23.000.000.000	23.000.000.000	-	23.000.000.000	-	-
+ Vay cá nhân	667.448.273	667.448.273	4.005.168.991	2.341.829.324	2.330.787.940	2.330.787.940
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	33.325.118.012	33.325.118.012	47.609.963.652	33.325.118.012	47.609.963.652	47.609.963.652
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội <sup>(d)</sup>	29.875.154.360	29.875.154.360	44.160.000.000	29.875.154.360	44.160.000.000	44.160.000.000
+ Công ty TNHH MTV	3.449.963.652	3.449.963.652	3.449.963.652	3.449.963.652	3.449.963.652	3.449.963.652

**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 (tiếp theo)**

*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>
cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(f)</sup>						
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>1.168.873.411.135</b>	<b>1.168.873.411.135</b>	<b>2.760.920.000</b>	<b>155.369.963.652</b>	<b>1.016.264.367.483</b>	<b>1.016.264.367.483</b>
<i>b.1 Vay dài hạn</i>	<i>158.523.520.178</i>	<i>158.523.520.178</i>	<i>2.760.920.000</i>	<i>51.920.000.000</i>	<i>109.364.440.178</i>	<i>109.364.440.178</i>
<i>Từ 1 năm đến 5 năm</i>	<i>158.523.520.178</i>	<i>158.523.520.178</i>	<i>2.760.920.000</i>	<i>51.920.000.000</i>	<i>109.364.440.178</i>	<i>109.364.440.178</i>
- Vay ngân hàng	114.375.323.472	114.375.323.472	2.760.920.000	44.160.000.000	72.976.243.472	72.976.243.472
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây <sup>(d)</sup>	114.375.323.472	114.375.323.472	2.760.920.000	44.160.000.000	72.976.243.472	72.976.243.472
- Vay đối tượng khác	44.148.196.706	44.148.196.706	-	7.760.000.000	36.388.196.706	36.388.196.706
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai <sup>(e)</sup>	44.148.196.706	44.148.196.706	-	7.760.000.000	36.388.196.706	36.388.196.706
<b>b.2 Nợ thuê tài chính</b>	<b>10.349.890.957</b>	<b>10.349.890.957</b>	<b>-</b>	<b>3.449.963.652</b>	<b>6.899.927.305</b>	<b>6.899.927.305</b>
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(f)</sup>	10.349.890.957	10.349.890.957	-	3.449.963.652	6.899.927.305	6.899.927.305
<b>b.3 Trái phiếu thường<sup>(g)</sup></b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>900.000.000.000</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh	900.000.000.000	900.000.000.000	-	-	900.000.000.000	900.000.000.000

**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 (tiếp theo)**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Hà Tây						
+ Công ty cổ phần quản lý quỹ Việt Cát	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.887.103.226.605</b>	<b>1.887.103.226.605</b>	<b>1.888.549.889.487</b>	<b>1.600.850.656.565</b>	<b>2.174.802.459.527</b>	<b>2.174.802.459.527</b>

Đơn vị tính: VND

**Thông tin bổ sung về các khoản vay:**

- a. Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng số 01/2019/178640/HĐTD ngày 19 tháng 7 năm 2019 để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với hạn mức tối đa 1.080 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô 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 ;
  - Và một số các tài sản khác.
- b. Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2019/178640/HĐTD ngày 22 tháng 7 năm 2019 với hạn mức tối đa 540 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng . Lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản: Cần trục tháp QTZ 7030, cần trục 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.
- c. Khoản vay Ngân hàng TMCP Bru điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số HDTD105201935 ngày 27 tháng 03 năm 2019 để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 500 tỷ đồng. Thời hạn vay là 01 năm. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cấp tín dụng không có tài sản bảo đảm và tài sản bảo đảm bổ sung bao gồm toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại 06 Công ty con.

**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 (tiếp theo)**

- d. Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng số 02/2015/178640/HĐTD ngày 30 tháng 01 năm 2015, số 02/2015/178640/HĐTD ngày 14 tháng 02 năm 2015 và số 01/2017/178640/HĐTD ngày 10 tháng 4 năm 2017 với tổng hạn mức là 192.658.000.000 đồng để đầu tư máy móc thiết bị và mua cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ khoản vay và toàn bộ 9.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào
- e. Khoản vay Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai theo kế ước vay vốn số 01/2014/KU/XMC – XME ngày 01/8/2014; 02/2014/KU/XMC-XME ngày 24/3/2014 ; 01/2017/ KU/XMC-XME ngày 20 tháng 1 năm 2017 và các phụ lục kèm theo để phục vụ đầu tư xây dựng dự án Xuân Mai Riverside, lãi suất vay 3,5%/năm.
- f. Khoản vay Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hình thức thuê tài chính căn cứ theo hợp đồng số 39.16.01/CTTC ngày 31/5/2016. Thời hạn 72 tháng, lãi suất cho thuê được áp dụng từ thời điểm Ngân hàng giải ngân khoản tiền đặt cho bên cung cấp/ Bên nhận ủy thác nhập khẩu và được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/ lần. Tại thời điểm giải ngân đầu tiên và thời điểm điều chỉnh, lãi suất cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê tài chính cơ bản.
- g. Chi tiết trái phiếu phát hành

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

(\*) Tài sản đảm bảo là:

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

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**16. 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
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>1.406.604.225.200</b>	<b>1.406.604.225.200</b>	<b>975.537.534.697</b>	<b>975.537.534.697</b>
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	252.121.707.780	252.121.707.780	134.027.596.268	134.027.596.268
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	52.263.232.908	52.263.232.908	75.426.469.732	75.426.469.732
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	146.484.778.208	146.484.778.208	39.121.369.690	39.121.369.690
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	128.480.025.257	128.480.025.257	49.659.138.009	49.659.138.009
- Công ty TNHH Xây dựng - Đầu tư Me Kong	35.798.425.675	35.798.425.675	82.304.473.041	82.304.473.041
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	170.009.102.481	170.009.102.481	160.204.516.045	160.204.516.045
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	621.446.952.891	621.446.952.891	434.793.971.912	434.793.971.912
<b>Cộng</b>	<b>1.406.604.225.200</b>	<b>1.406.604.225.200</b>	<b>975.537.534.697</b>	<b>975.537.534.697</b>

**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
<b>Phải trả người bán là công ty con</b>	<b>526.362.032.174</b>	<b>526.362.032.174</b>	<b>363.619.498.176</b>	<b>363.619.498.176</b>
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	36.492.631.745	36.492.631.745	66.908.894.577	66.908.894.577
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	11.099.270.518	11.099.270.518	11.927.467.018	11.927.467.018
- Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	12.003.182.718	12.003.182.718	19.758.389.026	19.758.389.026
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	252.121.707.780	252.121.707.780	134.027.596.268	134.027.596.268
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	52.263.232.908	52.263.232.908	75.426.469.732	75.426.469.732
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	15.897.228.297	15.897.228.297	16.449.311.865	16.449.311.865
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	146.484.778.208	146.484.778.208	39.121.369.690	39.121.369.690
<b>Phải trả người bán là công ty liên kết</b>	<b>596.112.107</b>	<b>596.112.107</b>	<b>4.749.581.674</b>	<b>4.749.581.674</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000	148.983.000	148.983.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	122.595.368	122.595.368	3.431.269.303	3.431.269.303
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn	434.516.739	434.516.739	1.169.329.371	1.169.329.371
<b>Cộng</b>	<b>526.958.144.281</b>	<b>526.958.144.281</b>	<b>368.369.079.850</b>	<b>368.369.079.850</b>



**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**17. 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
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>127.794.450.208</b>	<b>127.794.450.208</b>	<b>370.576.908.619</b>	<b>370.576.908.619</b>
- Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	17.468.000.000	17.468.000.000	17.468.000.000	17.468.000.000
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Hùng Thắng	2.752.560.235	2.752.560.235	104.064.181.737	104.064.181.737
- Công ty TNHH MTV công trình giao thông Hà Nội	7.465.509.385	7.465.509.385	7.465.509.385	7.465.509.385
- Công ty TNHH MTV ECO DREAM	-	-	1.632.054.015	1.632.054.015
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	31.618.471.492	31.618.471.492	141.743.671.593	141.743.671.593
- Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	28.708.983.015	28.708.983.015	-	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	39.780.926.081	39.780.926.081	98.203.491.889	98.203.491.889
<b>Cộng</b>	<b>127.794.450.208</b>	<b>127.794.450.208</b>	<b>370.576.908.619</b>	<b>370.576.908.619</b>

**b. Người mua trả tiền trước 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
<b>Người mua trả tiền trước là công ty con</b>	<b>24.978.640.647</b>	<b>24.978.640.647</b>	-	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	24.978.640.647	24.978.640.647	-	-
<b>Người mua trả tiền trước là công ty liên kết</b>	<b>31.618.471.492</b>	<b>31.618.471.492</b>	<b>141.743.671.593</b>	<b>141.743.671.593</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn	31.618.471.492	31.618.471.492	141.743.671.593	141.743.671.593
<b>Cộng</b>	<b>56.597.112.139</b>	<b>56.597.112.139</b>	<b>141.743.671.593</b>	<b>141.743.671.593</b>

Đơn vị tính: VND

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

**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 (tiếp theo)**

	<b>Số phải thu đầu năm</b>	<b>Số phải nộp đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>Số phải thu cuối năm</b>	<b>Số phải nộp cuối năm</b>
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	6.338.370.653	37.463.832.342	35.795.872.744	-	8.006.330.251
- Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	10.655.930.489	10.655.930.489	-	-
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	21.209.684.772	21.209.684.772	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	22.369.965.913	35.370.814.678	30.536.483.041	-	27.204.297.550
- Thuế thu nhập cá nhân	-	365.243.979	5.542.632.896	5.034.006.576	-	873.870.299
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	400.567.217	-	574.402.744	503.635.428	329.799.901	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	1.151.064.229	257.819.205	-	893.245.024
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	332.755.677	2.233.190.331	2.440.747.996	-	125.198.012
<b>Cộng</b>	<b>400.567.217</b>	<b>29.406.336.222</b>	<b>114.201.552.481</b>	<b>106.434.180.251</b>	<b>329.799.901</b>	<b>37.102.941.136</b>

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**19. Chi phí phải trả**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>175.320.574.994</b>	<b>140.288.205.663</b>
- Chi phí lãi vay	37.431.133.340	55.659.410.671
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	1.930.848.228	1.621.261.476
- Trích trước chi phí công trình	135.958.593.426	83.007.533.516
<b>b. Dài hạn</b>	<b>52.129.832.351</b>	<b>54.370.267.331</b>
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	52.129.832.351	54.370.267.331
<b>Cộng</b>	<b>227.450.407.345</b>	<b>194.658.472.994</b>

**20. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>174.522.551.263</b>	<b>132.003.946.230</b>
- Kinh phí công đoàn	659.054.537	105.044.273
- Bảo hiểm xã hội	187.903.787	381.452.579
- Bảo hiểm y tế	218.795.402	90.900.251
- Bảo hiểm thất nghiệp	80.915.864	31.307.311
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.350.000	10.350.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	77.348.331.651	30.215.091.125
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	96.017.200.022	101.169.800.691
+ <i>Phí bảo trì Chung cư</i>	4.106.679.935	23.565.870.363
+ <i>Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO</i>	35.186.372.935	37.179.970.693
+ <i>Tổng Công ty phát triển phát thanh truyền hình Thông tin</i>	7.700.000.000	7.700.000.000
+ <i>Vay cá nhân</i>	45.485.889.104	29.492.622.345
+ <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	3.538.258.048	3.231.337.290
<b>b. Dài hạn</b>	<b>10.164.945.138</b>	<b>9.571.766.572</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.164.945.138	9.571.766.572
<b>Cộng</b>	<b>184.687.496.401</b>	<b>141.575.712.802</b>

**21. Doanh thu chưa thực hiện**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>245.077.237</b>	<b>2.690.383.371</b>
- Tiền dịch vụ chung cư	71.332.567	2.602.423.908
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	173.744.670	87.959.463
<b>Cộng</b>	<b>245.077.237</b>	<b>2.690.383.371</b>

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>399.947.090.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>105.584.837.909</b>	<b>505.501.082.824</b>
Tăng vốn trong năm trước	149.972.710.000	-	-	149.972.710.000
Lãi trong năm trước	-	-	97.506.559.614	97.506.559.614
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	(97.690.864.928)	(97.690.864.928)
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>549.919.800.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>105.400.532.595</b>	<b>655.289.487.510</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>549.919.800.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>105.400.532.595</b>	<b>655.289.487.510</b>
Tăng vốn trong năm nay (i)	27.491.340.000	-	-	27.491.340.000
Lãi trong năm nay	-	-	111.742.427.779	111.742.427.779
Tăng khác	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm nay (*)	-	-	(105.097.293.940)	(105.097.293.940)
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>577.411.140.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>112.045.666.434</b>	<b>689.425.961.349</b>

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

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

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

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
- Công ty TNHH Khải Hưng	198.080.150.000	34,30	135.668.930.000	24,67
- Bà Đinh Thị Thanh Hà	145.526.240.000	25,20	138.596.420.000	25,20
- Vốn góp của các đối tượng khác	233.804.750.000	40,5	275.654.450.000	50,13
<b>Cộng</b>	<b>577.411.140.000</b>	<b>100</b>	<b>549.919.800.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	549.919.800.000	399.947.090.000
+ Vốn góp tăng trong năm	27.491.340.000	149.972.710.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	577.411.140.000	549.919.800.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	94.481.560.000	87.981.526.000

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.741.114	54.991.980
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.741.114	54.991.980
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.741.114	54.991.980
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.760	1.760
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.739.354	54.990.220
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.739.354	54.990.220
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	96,49	96,49
- 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 (tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Đơn vị tính: VND

**01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng	486.431.179.936	231.434.611.473
- Doanh thu xây lắp, sản xuất công nghiệp	2.425.028.558.416	1.181.299.323.073
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	130.956.505.745	1.322.529.028.476
- Doanh thu hợp đồng BCC	-	81.751.147.833
- Doanh thu khác	34.384.678.151	35.262.561.345
<b>Cộng</b>	<b>3.076.800.922.248</b>	<b>2.852.276.672.200</b>

Ngoài các doanh thu đã thuyết minh tại mục V.02, không còn doanh thu nào khác với các bên liên quan.

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
- Hàng bán bị trả lại	-	217.859.270
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>217.859.270</b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	474.835.701.274	223.457.993.375
- Giá vốn xây lắp	2.253.240.883.985	1.094.443.167.026
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	93.115.377.776	1.139.797.805.770
- Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	-	60.736.633.158
- Giá vốn của hoạt động khác	35.346.687.946	30.055.732.288
<b>Cộng</b>	<b>2.856.538.650.981</b>	<b>2.548.491.331.617</b>

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	82.364.816.160	20.650.899.089
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	24.298.335.047	27.901.986.896
- Lãi chênh lệch tỷ giá	81.511.823	173.578.207
- Khác	985.044.327	1.837.845.566
<b>Cộng</b>	<b>107.729.707.357</b>	<b>50.564.309.758</b>

**05. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	110.573.427.949	90.791.651.772
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.076.059.985	43.245.994
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.980.601.875	1.374.930.790
- Chi phí tài chính khác	4.885.902.269	4.538.002.066
<b>Cộng</b>	<b>118.515.992.078</b>	<b>96.747.830.622</b>

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**06. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.090.909	255.936.364
- Tiền phạt chậm tiến độ	1.224.988.163	1.192.573.235
- Các khoản khác	602.364.255	317.117.544
<b>Cộng</b>	<b>1.829.443.327</b>	<b>1.765.627.143</b>

**07. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	3.294.459.502	5.837.289.208
- Các khoản khác	537.937.225	1.406.200.801
<b>Cộng</b>	<b>3.832.396.727</b>	<b>7.243.490.009</b>

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

	Năm nay	Năm trước
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>62.646.926.684</b>	<b>113.020.583.200</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	39.779.815.739	40.353.829.738
- Chi phí vật liệu quản lý	260.939.065	242.326.140
- Chi phí đồ dùng văn phòng	722.127.195	939.792.601
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.841.804.285	5.697.263.117
- Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	37.859.940
- Chi phí dự phòng	672.077.401	45.858.661.319
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.785.635.634	13.388.460.992
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.580.527.365	6.502.389.353
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>163.146.868</b>	<b>3.748.350.637</b>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.650.000	1.110.488.687
- Các khoản chi phí bán hàng khác	133.496.868	2.637.861.950
<b>c. Khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(2.457.737.633)</b>	<b>(682.000.000)</b>
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.457.737.633)	(682.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>60.352.335.919</b>	<b>116.086.933.837</b>

**09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	31.835.497.561	36.575.534.688
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	4.292.427.863	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>36.127.925.424</b>	<b>36.575.534.688</b>

**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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**10. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(749.655.976)	1.737.069.444
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>(749.655.976)</u></b>	<b><u>1.737.069.444</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	127.566.268.256	135.472.041.660
- Chi phí nhân công	138.251.497.076	111.586.766.176
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	35.994.798.863	27.005.062.761
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	102.608.612.182	79.645.176.652
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	672.077.401	45.176.661.319
- Chi phí lãi vay vốn hóa	22.560.416.667	94.060.343.345
- Thầu phụ	1.833.678.749.593	1.480.446.756.579,00
- Chi phí phân bổ từ hợp tác đầu tư	-	60.736.633.158
- Chi phí khác bằng tiền	46.667.977.922	52.569.196.574
<b>Cộng</b>	<b><u>2.308.000.397.960</u></b>	<b><u>2.086.698.638.224</u></b>

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

Không có thông tin.

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

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

Ngoài vấn đề nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2019 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, công ty liên kết, 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 (tiếp theo)**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Công ty liên kết

Ngoài các nghiệp vụ phát sinh trong năm đã thuyết minh tại mục V.02 không còn nghiệp vụ nào khác phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác.

Tại ngày kết năm tài chính, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03, V.04, V.16, còn các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:

Đơn vị tính: VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>11.500.000.000</b>	<b>11.500.000.000</b>
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
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>4.957.250.420</b>	<b>23.948.322</b>
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	6.351.389	6.351.389
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	3.390.899.031	-
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>23.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	23.000.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>36.388.196.706</b>	<b>44.148.196.706</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	36.388.196.706	44.148.196.706
<b>Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>77.500.000</b>	<b>97.745.076</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	77.500.000	57.500.000
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	40.245.076

**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 lắp và sản xuất công nghiệp gồm: xây dựng và sản xuất bê tông;
- 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 hợp tác kinh doanh: là hoạt động hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng dự án bất động sản để bán;
- Lĩnh vực khác: Bao gồm bán hàng hóa, vật tư, cho thuê bất động sản, cho thuê máy móc thiết bị.

**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 (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:

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Xây lắp và sản xuất công nghiệp</b>	<b>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</b>	<b>Hợp tác kinh doanh</b>	<b>Lĩnh vực khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>					
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	2.425.028.558.416	130.956.505.745	-	520.815.858.087	3.076.800.922.248
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	2.321.132.550.268	96.362.332.133		510.182.389.220	2.927.677.271.621
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>103.896.008.148</b>	<b>34.594.173.612</b>	-	<b>10.633.468.867</b>	<b>149.123.650.627</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	(163.605.365.200)	(8.835.024.591)	-	(35.137.016.580)	(207.577.406.371)
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	30.248.289.635	1.633.469.553	-	6.496.331.298	38.378.090.486
<b>Số dư cuối năm nay</b>					
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	3.076.540.180.628	166.139.466.870	-	660.738.987.403	3.903.418.634.901
- Tài sản không phân bổ					978.950.291.602
<b>Tổng tài sản</b>	<b>3.076.540.180.628</b>	<b>166.139.466.870</b>	-	<b>660.738.987.403</b>	<b>4.882.368.926.503</b>
- Nợ phải trả bộ phận	3.299.243.139.570	178.165.882.485	-	708.568.210.799	4.185.977.232.854
- Nợ phải trả không phân bổ					6.965.732.300
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>3.299.243.139.570</b>	<b>178.165.882.485</b>	-	<b>708.568.210.799</b>	<b>4.192.942.965.154</b>

**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 (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND*

	<b>Xây lắp và sản xuất công nghiệp</b>	<b>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</b>	<b>Hợp tác kinh doanh</b>	<b>Lĩnh vực khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm trước</b>					
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.181.299.323.073	1.322.529.028.476	81.751.147.833	266.479.313.548	2.852.058.812.930
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	1.166.868.731.302	1.224.630.526.209	65.748.803.144	253.513.725.663	2.710.761.786.318
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>14.430.591.771</b>	<b>97.898.502.267</b>	<b>16.002.344.689</b>	<b>12.965.587.885</b>	<b>141.297.026.612</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	56.847.243.712	63.643.590.180	3.934.081.171	12.823.688.447	137.248.603.510
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	11.581.270.164	12.965.863.671	801.475.215	2.612.520.691	27.961.129.741
<b>Số dư cuối năm trước</b>					
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.270.408.107.005	1.423.502.706.266	87.992.760.594	287.906.881.120	3.069.810.454.985
- Tài sản không phân bổ					1.220.260.273.700
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.270.408.107.005</b>	<b>1.423.502.706.266</b>	<b>87.992.760.594</b>	<b>287.906.881.120</b>	<b>4.290.070.728.685</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.503.969.428.489	1.683.775.812.165	104.081.348.972	339.267.730.939	3.631.094.320.565
- Nợ phải trả không phân bổ					3.686.920.610
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.503.969.428.489</b>	<b>1.683.775.812.165</b>	<b>104.081.348.972</b>	<b>339.267.730.939</b>	<b>3.634.781.241.175</b>

*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 (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		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.193.781.724	-	358.665.793.526	-	(*)	(*)
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.747.494.134.139	(70.694.594.665)	1.866.416.816.103	(72.480.254.897)	(*)	(*)
Phải thu về cho vay	78.250.000.000	(14.800.000.000)	135.800.000.000	(14.800.000.000)	(*)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>2.916.937.915.863</b>	<b>(85.494.594.665)</b>	<b>2.360.882.609.629</b>	<b>(87.280.254.897)</b>		

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	1.406.604.225.200	975.537.534.697	(*)	(*)
Vay và nợ	2.174.802.459.527	1.887.103.226.605	(*)	(*)
Chi phí phải trả	227.450.407.345	194.658.472.994	(*)	(*)
Các khoản phải trả khác	173.365.531.673	101.169.800.691	(*)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>3.982.222.623.745</b>	<b>3.158.469.034.987</b>		

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**05. Tài sản đảm bảo****Tài sản thế chấp cho đơn vị khác**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.10 và V.15). Thông tin về việc thế chấp tài sản cho đơn vị khác như sau:

<b>Tài sản thế chấp</b>	<b>Giá trị sổ sách</b>
<b>Số cuối kỳ</b>	
Trụ sở VP CT2 Tô Hiệu - toà tháp Xuân Mai (Phần XD): 4.213m <sup>2</sup>	50.409.563.247
Hạ tầng TT Thương Mại	3.875.996.040
Sân Tennis khu TT Thương Mại	380.016.617
Trạm trộn 75m <sup>3</sup> /h phần xây dựng	1.934.365.494
Trạm trộn 120m <sup>3</sup> /h phần xây dựng	366.536.110
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD1 - phần xây dựng	4.543.281.722
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD2 - Phần xây dựng (TTC)	3.124.843.043
Trạm trộn 75m <sup>3</sup> /h phần thiết bị	1.908.505.319
Trạm trộn 120m <sup>3</sup> /h phần thiết bị	1.433.985.590
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD1- phần thiết bị	21.913.207.669
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD3+GD4	66.958.848.609
Trụ sở văn phòng CT2 Hành Chính - Phần Thiết bị thang máy, điều hòa	3.388.928.288
Cầu tháp Zoomlion TC7035B-16 (số 2)	4.482.525.576
Cầu tháp Zoomlion TC7035B-16 (số 1)	4.606.087.153
Cầu tháp QTZ 7030B (16 tấn)	3.196.773.639
Vận thăng DAHAN (số 1)	461.523.239
Vận thăng DAHAN (số 2)	461.523.239
Vận thăng MCM 200 (số 1)	426.209.478
Vận thăng MCM 200 (số 2)	426.209.478
Vận thăng NTP SC200/200 (số 1)	423.672.240
Vận thăng NTP SC200/200 (số 2)	423.672.240
Vận thăng Zoomlion (số 1)	604.611.836
Vận thăng Zoomlion (số 2)	604.611.836
Ô tô 7 chỗ Toyota Land Cruiser Brado TX-L (BKS 30E 472.96)	1.414.274.516
Ô tô 7 chỗ Toyota Highlander Le (BKS 30E 471.97)	1.047.313.557
Trụ sở VP CT2 Tô Hiệu - toà tháp Xuân Mai (Phần Nội thất)	2.830.537.392
<b>Cộng (Giá trị còn lại)</b>	<b>181.647.623.167</b>

**06. 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

## 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 (tiếp theo)**

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.

### **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:

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>				
Phải trả cho người bán	1.406.604.225.200	-	-	1.406.604.225.200
Vay và nợ	1.158.538.092.044	1.016.264.367.483	-	2.174.802.459.527
Chi phí phải trả	175.320.574.994	52.129.832.351	-	227.450.407.345
Các khoản phải trả khác	173.365.531.673	-	-	173.365.531.673
<b>Cộng</b>	<b>2.913.828.423.911</b>	<b>1.068.394.199.834</b>	-	<b>3.982.222.623.745</b>

### **Số đầu năm**

Phải trả cho người bán	975.537.534.697	-	-	975.537.534.697
Vay và nợ	718.229.815.470	1.168.873.411.135	-	1.887.103.226.605
Chi phí phải trả	140.288.205.663	54.370.267.331	-	194.658.472.994
Các khoản phải trả khác	101.169.800.691	-	-	101.169.800.691
<b>Cộng</b>	<b>1.935.225.356.521</b>	<b>1.223.243.678.466</b>	-	<b>3.158.469.034.987</b>

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.

### **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.

## 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 (tiếp theo)

### *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 riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

## 09. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu

**Đỗ Vũ Mai Nhung**

Kế toán trưởng

**Mai Văn Định**

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2020

Tổng Giám đốc



**Kim Mạnh Hà**

H.H.N.V