BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

đã được kiểm toán

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	**2 – 3**
Báo cáo kiểm toán độc lập	**4**
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	**5 – 48**
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Bảo Ngọc	Phó chủ tịch
Ông Đào Văn Công	Ủy viên
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Ủy viên
Ông Nguyễn Đức Ứng	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Ủy viên
Ông Đặng Hoàng Huy	Ủy viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2017
Ông Bùi Khắc Sơn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2017
Ông Đặng Hoàng Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Thạch Cương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Viết Long	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2016 Miễn nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2017

Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2016
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2017
TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0500448... C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Cao Thắng

Số : 80/2017/BCKT- TC2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2017, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2017

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

M.S.C.N: 0302133884-001 CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Kiểm toán viên

Mai Văn Công
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2920-2014-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.177.489.635.070**	**2.075.215.412.220**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**251.436.581.690**	**84.173.707.765**
1.	Tiền	111	V.01	251.436.581.690	84.173.707.765
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**V.02**	**41.088.500**	**41.088.500**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**895.487.198.127**	**974.972.633.872**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	637.866.190.508	766.825.984.972
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	96.564.792.889	119.959.789.956
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	29.404.055.507	18.951.537.529
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	151.794.880.363	90.365.288.213
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.07	(20.142.721.140)	(21.129.966.798)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**V.08**	**1.007.352.867.211**	**962.486.071.592**
1.	Hàng tồn kho	141		1.007.352.867.211	962.486.071.592
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**23.171.899.542**	**53.541.910.491**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	3.870.035.569	5.471.789.298
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		19.285.219.141	47.697.643.200
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	16.644.832	372.477.993
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**953.609.507.701**	**815.911.167.808**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**277.212.776.142**	**264.942.437.018**
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05	36.711.255.640	30.511.255.640
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	240.501.520.502	234.431.181.378
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**301.395.201.637**	**274.441.271.870**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	300.246.455.571	274.032.269.626
	- Nguyên giá	222		*535.112.499.766*	*489.683.662.337*
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		*(234.866.044.195)*	*(215.651.392.711)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	1.148.746.066	409.002.244
	- Nguyên giá	228		*1.970.360.497*	*1.012.509.704*
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		*(821.614.431)*	*(603.507.460)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**V.12**	**99.093.251.628**	**66.123.462.321**
1.	Nguyên giá	231		107.399.133.744	72.346.783.506
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(8.305.882.116)	(6.223.321.185)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**	**V.09**	**70.975.943.954**	**54.121.879.715**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		35.728.570.230	35.223.538.638
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		35.247.373.724	18.898.341.077
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**V.02**	**187.392.905.000**	**137.392.905.000**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		29.970.755.000	29.970.755.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		159.257.150.000	109.257.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.835.000.000)	(1.835.000.000)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**17.539.429.340**	**18.889.211.884**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	8.015.550.808	8.445.794.026
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	9.523.878.532	10.443.417.858
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**3.131.099.142.771**	**2.891.126.580.028**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.704.596.108.989**	**2.500.123.926.860**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.820.863.654.859**	**1.916.064.311.678**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	421.688.055.646	380.572.035.598
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	122.753.492.369	76.865.941.242
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	27.243.833.925	18.684.356.746
4.	Phải trả người lao động	314		70.315.526.414	51.954.733.622
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	62.877.299.502	75.396.132.062
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	2.970.841.983	165.309.360
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	71.813.870.109	40.551.488.841
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	1.027.620.647.129	1.263.512.420.754
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	8.192.271.084	3.093.459.311
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.387.816.698	5.268.434.142
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**883.732.454.130**	**584.059.615.182**
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	57.081.912.809	57.614.441.453
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	84.647.885.736	145.426.363.637
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	742.002.655.585	381.018.810.092
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**426.503.033.782**	**391.002.653.168**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.23**	**426.503.033.782**	**391.002.653.168**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		299.964.720.000	299.964.720.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*299.964.720.000*	*299.964.720.000*
	- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		12.243.714.218	12.356.150.322
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		78.204.648.454	44.682.470.060
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*8.419.922.446*	*(1.519.734.133)*
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*69.784.726.008*	*46.202.204.193*
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		36.120.796.195	34.030.157.871
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.131.099.142.771**	**2.891.126.580.028**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Ngọc Diệp	Mai Văn Định	Nguyễn Cao Thắng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**VI.01**	**2.173.812.125.041**	**1.650.403.392.450**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	5.089.266.375	94.366.104
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**2.168.722.858.666**	**1.650.309.026.346**
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	1.819.635.206.156	1.433.409.961.317
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**349.087.652.510**	**216.899.065.029**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	7.639.773.370	4.591.587.662
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	124.013.671.683	68.096.695.223
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*96.657.238.888*	*67.957.200.857*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(4.444.929.250)
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	18.544.381.161	20.927.941.761
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	88.128.363.874	69.456.691.221
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**126.041.009.162**	**58.564.395.236**
12.	Thu nhập khác	31	VI.06	5.240.522.296	12.506.706.109
13.	Chi phí khác	32	VI.07	23.184.761.715	5.239.372.442
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(17.944.239.419)**	**7.267.333.667**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**108.096.769.743**	**65.831.728.903**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	33.971.271.458	15.686.743.204
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	919.539.326	1.039.697.486
18.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**		**73.205.958.959**	**49.105.288.213**
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		69.784.726.008	46.202.204.193
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.421.232.951	2.903.084.020
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**VI.11**	**2.327**	**1.402**
22.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**71**	**VI.12**	**2.327**	**1.402**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Ngọc Diệp	Mai Văn Định	Nguyễn Cao Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	*01*		***108.096.769.743***	***65.831.728.903***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		31.744.947.193	26.329.041.409
-	Các khoản dự phòng	03		4.111.566.115	441.790.827
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		115.081	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.350.934.275)	368.007.383
-	Chi phí lãi vay	06		96.657.238.888	67.957.200.857
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	*08*		***233.259.702.745***	***160.927.769.379***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		93.251.702.850	(582.276.337.809)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(87.094.249.381)	(418.618.337.803)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		75.278.734.644	276.178.667.196
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.031.996.947	(3.363.918.909)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(87.681.280.033)	(65.354.383.045)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(33.010.000.837)	(13.685.802.383)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		223.329.678	657.602.602
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.652.056.009)	(3.193.370.141)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		***184.607.880.604***	***(648.728.110.913)***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(82.610.161.644)	(76.781.383.114)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		5.318.057.428	8.347.399.703
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(33.144.087.000)	(8.674.012.572)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.557.783.063	10.790.042.743
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.000.000.000)	(108.200.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.500.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.473.719.199	1.059.343.042
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		***(133.904.688.954)***	***(173.458.610.198)***

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.000.000.000
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		1.866.761.114.756	1.904.555.066.893
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.741.669.042.888)	(1.033.995.184.710)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.532.577.500)	(300.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***116.559.494.368***	***871.259.882.183***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**167.262.686.018**	**49.073.161.072**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**84.173.707.765**	**35.100.546.693**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		187.907	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**		**251.436.581.690**	**84.173.707.765**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Ngọc Diệp	Mai Văn Định	Nguyễn Cao Thắng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2016

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

- Tổng số công ty con: 07 công ty
- Danh sách công ty con được hợp nhất bao gồm:

Tên Công ty con	*Địa chỉ trụ sở chính*
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngô Thì 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	Phòng 102, tầng kỹ thuật, tòa nhà CT2 Ngô Thì Nhậm, 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

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

Tên Công ty liên doanh, liên kết	*Địa chỉ trụ sở chính*
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	Ấp 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

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

01. Năm tài chính

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

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài Chính, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- 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, tiền đang chuyển.

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

03. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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 luỹ kế và giá trị còn lại.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	20 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm

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 luỹ kế và giá trị còn lại. Các chi phí phát sinh sau khi đưa bất động sản đầu tư vào sử dụng được ghi nhận vào báo

cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khấu hao

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

- Nhà cửa vật kiến trúc	50 năm
- Cơ sở hạ tầng	10 năm

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

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

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

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

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

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

b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

- Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

- Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí, và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.
- Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

- Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hợp nhất phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

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

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

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

các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

Tỷ lệ vốn hoá được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ là từ 7%/năm đến 8,5%/năm.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp 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 đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các chi phí khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trường hợp tài sản cố định được bán có lãi thì chi phí khấu hao đang được ghi nhận trong Báo cáo tài chính riêng của bên mua tài sản cố định sẽ cao hơn chi phí khấu hao xét trên phương diện của cả

tập đoàn, do đó trong Báo cáo tài chính hợp nhất kế toán phải điều chỉnh giảm chi phí khấu hao và hao mòn luỹ kế do ảnh hưởng của giao dịch bán tài sản cố định trong nội bộ tập đoàn.

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

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

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

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

01. Tiền

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	1.294.628.123	21.879.462.845
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	250.141.953.567	62.294.244.920
Cộng	**251.436.581.690**	**84.173.707.765**

02. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	41.088.500	41.088.500	-	41.088.500	45.752.600	-
Cộng	**41.088.500**	**41.088.500**	**-**	**41.088.500**	**45.752.600**	**-**

Đơn vị tính: VND

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

	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*
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			***94.901.153.927***	***(64.930.398.927)***	***29.970.755.000***			***94.901.153.927***	***(64.930.398.927)***	***29.970.755.000***
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	32,10	29.970.755.000	-	29.970.755.000	32,10	32,10	29.970.755.000	-	29.970.755.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,00	49,00	40.430.398.927	(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)	-
- Đầu tư vào đơn vị khác			***159.257.150.000***	***(1.835.000.000)***	***157.422.150.000***			***109.257.150.000***	***(1.835.000.000)***	***107.422.150.000***
+ Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	6,12	6,12	1.835.000.000	(1.835.000.000)	-	6,12	6,12	1.835.000.000	(1.835.000.000)	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	0,13	0,13	722.150.000	-	722.150.000	0,13	0,13	722.150.000	-	722.150.000
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào (*)	6,74	6,74	156.700.000.000	-	156.700.000.000	4,45	4,45	106.700.000.000	-	106.700.000.000
Cộng			**254.158.303.927**	**(66.765.398.927)**	**187.392.905.000**			**204.158.303.927**	**(66.765.398.927)**	**137.392.905.000**

(*) Trong năm, Công ty đã mua 5.000.000 cổ phần theo hợp đồng ủy thác đầu tư cổ phần số 09/12/2015/HĐ với Công ty Cổ Phần Quản lý Đầu tư Xây dựng Việt Hà với giá mua là 10.000 đồng/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 14.700.000 cổ phần tương đương 6,74% vốn thực góp của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào.

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và dịch vụ		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	63.090.556.249	42.736.276.479
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	2.910.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	8.214.740.794	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	187.344.500	245.330.850

03. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	***637.866.190.508***	***766.825.984.972***
- Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại VT	131.095.909.909	90.636.045.741
- Công ty Cổ phần Him Lam	21.671.501.809	76.744.818.300
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	134.027.770.117	66.128.944.651
- Công ty Cổ phần phát triển thương mại Vinaconex	16.943.470.569	57.532.843.326
- Ban điều hành dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2	28.747.905.560	44.682.046.219
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	305.379.632.544	431.101.286.735
Cộng	**637.866.190.508**	**766.825.984.972**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng là công ty liên kết		
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	7.696.617.686	7.696.617.686
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.373.729.142	21.370.528.142
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	10.325.008.295	-
Cộng	**39.395.355.123**	**29.067.145.828**

04. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	***96.564.792.889***	***119.959.789.956***
- Công ty Cổ phần đá ốp lát và xây dựng Hà Nội	8.000.000.000	8.000.000.000
- Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại VT	34.400.000.000	29.900.000.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	6.521.901.335	9.587.987.674
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	47.642.891.554	72.471.802.282
Cộng	**96.564.792.889**	**119.959.789.956**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán là công ty liên kết		
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	6.521.901.335	9.587.987.674
Cộng	**6.521.901.335**	**9.587.987.674**

05. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
a. Ngắn hạn	***29.404.055.507***	***(3.700.000.000)***	***18.951.537.529***	***(3.300.000.000)***
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	-	11.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại VT	8.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 207	-	-	1.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Mậu Hùng	-	-	1.000.000.000	-
+ Ông Chu Văn Thức	477.419.583	-		-
+ Các đối tượng khác	6.126.635.924	(400.000.000)	2.151.537.529	-
b. Dài hạn	***36.711.255.640***	-	***30.511.255.640***	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất bao bì và Hàng nhập khẩu	36.711.255.640	-	30.511.255.640	-
Cộng	**66.115.311.147**	**(3.700.000.000)**	**49.462.793.169**	**(3.300.000.000)**

06. Phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
a. Ngắn hạn	***151.794.880.363***	***(3.363.107.075)***	***90.365.288.213***	***(1.956.307.491)***
- Tạm ứng	33.397.767.129	(1.641.974.992)	22.678.095.163	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.834.350.330	-	694.419.398	-
- Phải thu khác	115.562.762.904	(1.721.132.083)	66.992.773.652	(1.956.307.491)
+ Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý [(a)]	*55.046.652.204*	-	*56.321.908.000*	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	*985.246.528*	*(985.246.528)*	*985.246.528*	*(985.246.528)*
+ Lãi phải thu Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	*8.465.222.420*	-	*4.913.694.565*	-

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
+ Công ty cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	*10.385.297.030*	-	-	-
+ Dự án Hastone Tower	*36.500.000.000*	-	-	-
+ Phải thu khác	*4.180.344.722*	*(735.885.555)*	*4.771.924.559*	*(971.060.963)*
b. Dài hạn	***240.501.520.502***	-	***234.431.181.378***	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	53.499.000.000	-	52.660.000.000	-
- Phải thu khác	187.002.520.502	-	181.771.181.378	-
+ Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú[b]	*32.750.000.000*	-	*37.750.000.000*	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành[c]	*7.003.963.007*	-	*7.003.963.007*	-
+ 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[d]	*99.588.332.372*	-	*119.557.730.678*	-
+Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	*30.000.000.000*			
+ Ban điều hành dự án nút giao Long Biên	*2.668.294.891*	-	*2.467.557.461*	-
Cộng	**392.296.400.865**	**(3.363.107.075)**	**324.796.469.591**	**(1.956.307.491)**

(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 góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư với Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú theo Hợp đồng góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư vốn số 216/HĐKT/2009 ngày 22 tháng 9 năm 2009. Theo hợp đồng này Công ty góp vốn với Công ty TNHH thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú để thực hiện dự án Bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh.

(c) Là khoản góp vốn vào dự án Chung cư tại phường Bình Trị Đông B, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty góp tương đương với 76,72% giá trị hợp đồng, đồng thời cũng là nhà thầu xây lắp cho dự án. Lợi ích cũng như rủi ro sẽ được phân bổ theo tỷ lệ góp vốn. Hiện tại, dự án này vẫn đang hoàn thiện.

(d) Là khoản hợp tác kinh doanh thực hiện dự án văn phòng làm việc, trung tâm thương mại kết hợp nhà ở để bán tại Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

07. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
- Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar	4.285.246.528	-	4.285.246.528	-
- Các đối tượng khác	18.814.158.870	2.956.684.258	21.962.505.162	5.117.784.892
Cộng	**23.099.405.398**	**2.956.684.258**	**26.247.751.690**	**5.117.784.892**

08. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
- Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	46.702.481.666	-	42.709.625.954	-
- Công cụ, dụng cụ	2.590.204.160	-	1.992.351.908	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	922.077.738.788	-	885.758.683.312	-
- Thành phẩm	35.518.260.009	-	32.025.410.418	-
- Hàng gửi đi bán	-	-	-	-
Cộng	**1.007.352.867.211**	**-**	**962.486.071.592**	**-**

09. Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
- Nhà 11T2 Chung cư Xuân Mai	10.120.155.941	10.120.155.941	10.120.155.941	10.120.155.941
- Nhà 19T2 Chung cư Vĩnh Phúc	8.244.843.846	8.244.843.846	8.244.843.846	8.244.843.846
- Chi phí chung Khu Vĩnh Phúc	7.935.560.585	7.935.560.585	7.430.528.993	7.430.528.993
- Chi phí chung Khu Xuân Mai	9.428.009.858	9.428.009.858	9.428.009.858	9.428.009.858
Cộng	**35.728.570.230**	**35.728.570.230**	**35.223.538.638**	**35.223.538.638**

(*) Ban Tổng giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng cũng như tin tưởng vào khả năng chuyển nhượng hoặc tiếp tục thực hiện và mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai của các dự án này, do vậy Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng không cần ghi nhận khoản tổn thất nào đối với các dự án này.

b. Xây dựng cơ bản dở dang	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
	35.247.373.724	**18.898.341.077**
+ Đầu tư trạm trộn số 02	-	*2.095.486.036*
+ Đầu tư Trụ sở văn phòng XMC tại CT2 Hành Chính	*2.505.037.434*	*7.984.246.917*
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec 1	-	*950.577.117*
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec 2	*29.161.416.207*	-
+ Dự án mỏ đá thôn Lục Liêu	-	*6.975.977.180*
+ Đầu tư mở rộng, nâng cao năng lực sản xuất xưởng cơ khí bê tông 2 - giai đoạn 2	*2.993.792.425*	-
+ Công trình khác	*587.127.658*	*892.053.827*
Cộng	**35.247.373.724**	**18.898.341.077**

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	***225.434.035.791***	***202.439.685.318***	***41.450.099.402***	***9.720.093.817***	***10.639.748.009***	**489.683.662.337**
- Mua trong năm	167.310.000	24.152.584.036	7.029.340.000	5.129.140.829	467.205.000	36.945.579.865
- Đầu tư XDCB hoàn thành	20.573.354.556	554.889.000	-	-	-	21.128.243.556
- Phân loại lại tài sản	-	(34.885.002)	34.885.002	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.428.840.342)	(6.086.251.688)	(1.249.548.962)	(880.345.000)	(12.644.985.992)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	***246.174.700.347***	***222.683.433.010***	***42.428.072.716***	**13.599.685.684**	***10.226.608.009***	***535.112.499.766***
II. Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	***54.169.170.107***	***115.372.781.741***	***30.761.103.586***	***7.237.938.695***	***8.110.398.582***	***215.651.392.711***
- Khấu hao trong năm	9.817.624.148	13.824.715.577	3.375.535.720	1.612.873.634	813.530.212	29.444.279.291
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.575.463.020)	(5.442.225.416)	(1.074.711.518)	(137.227.853)	(10.229.627.807)
Số dư cuối năm	***63.986.794.255***	***125.622.034.298***	***28.694.413.890***	**7.776.100.811**	***8.786.700.941***	***234.866.044.195***
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	***171.264.865.684***	***87.066.903.577***	***10.688.995.816***	***2.482.155.122***	***2.529.349.427***	***274.032.269.626***
2. Tại ngày cuối năm	***182.187.906.092***	***97.061.398.712***	***13.733.658.826***	***5.823.584.873***	***1.439.907.068***	***300.246.455.571***

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 64.909.668.819 đồng.

Nguyên giá và giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay lần lượt là: 50.929.954.331 đồng và 28.028.561.179 đồng

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
Số dư đầu năm	***1.012.509.704***	-	***1.012.509.704***
- Mua trong năm	957.850.793	-	957.850.793
Số dư cuối năm	***1.970.360.497***	-	***1.970.360.497***
II. Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	***603.507.460***	-	***603.507.460***
- Khấu hao trong năm	218.106.971	-	218.106.971
Số dư cuối năm	***821.614.431***	-	***821.614.431***
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	***409.002.244***	-	***409.002.244***
2. Tại ngày cuối năm	***1.148.746.066***	-	***1.148.746.066***

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư	**72.346.783.506**	**35.052.350.238**	-	**107.399.133.744**
- Nhà và quyền sử dụng đất	70.512.768.299	35.052.350.238	-	105.565.118.537
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
II. Giá trị hao mòn luỹ kế	**6.223.321.185**	**2.082.560.931**	-	**8.305.882.116**
- Nhà và quyền sử dụng đất	6.116.336.965	1.899.159.411		8.015.496.376
- Cơ sở hạ tầng	106.984.220	183.401.520		290.385.740
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	**66.123.462.321**	**35.052.350.238**	**2.082.560.931**	**99.093.251.628**
- Nhà và quyền sử dụng đất	64.396.431.334	35.052.350.238	1.899.159.411	97.549.622.161
- Cơ sở hạ tầng	1.727.030.987	-	183.401.520	1.543.629.467

Đơn vị tính: VND

13. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	***3.870.035.569***	***5.471.789.298***
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3.383.052.794	4.136.730.869
- Chi phí trả trước về thuế TNDN	222.629.976	886.667.035
- Các khoản khác	264.352.799	448.391.394
b. Dài hạn	***8.015.550.808***	***8.445.794.026***
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.629.427.827	2.029.917.860
- Phí bảo trì nhà CT2 Ngô Thì Nhậm	718.232.085	84.811.865
- Phí môi giới nhà 19T1 Vĩnh Yên	-	595.351.149
- Phí môi giới nhà A-B-C Dương Nội	-	2.347.676.140
- Phí môi giới Dự án Bửu Long	-	961.145.649
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	274.190.001	321.846.752
- Chi phí gia công ván khuôn	3.510.539.378	1.302.868.521
- Nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	-	406.125.000
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.883.161.517	396.051.090
Cộng	**11.885.586.377**	**13.917.583.324**

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	**10.443.417.858**	**11.483.115.344**
Tăng trong năm	62.648.243	3.735.734
Giảm trong năm	982.187.569	1.043.433.220
Số cuối kỳ	**9.523.878.532**	**10.443.417.858**

15. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính : VND

	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*
a. Vay ngắn hạn	**1.263.512.420.754**	**1.263.512.420.754**	**1.481.591.031.640**	**1.717.482.805.265**	**1.027.620.647.129**	**1.027.620.647.129**
- Vay ngắn hạn ngân hàng	***911.466.214.524***	***911.466.214.524***	***1.089.051.184.601***	***1.169.322.604.313***	***831.194.794.812***	***831.194.794.812***
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam [(a)]	408.124.512.943	408.124.512.943	601.397.721.974	577.355.049.769	432.167.185.148	432.167.185.148
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	974.000.000	974.000.000	400.000.000	1.374.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam [(b)]	17.984.419.348	17.984.419.348	74.277.582.487	78.875.611.877	13.386.389.958	13.386.389.958
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt[(c)]	484.383.282.233	484.383.282.233	412.975.880.140	511.717.942.667	385.641.219.706	385.641.219.706
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	***334.922.605.763***	***334.922.605.763***	***379.044.323.900***	***531.517.841.862***	***182.449.087.801***	***182.449.087.801***
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	6.776.000.000	6.776.000.000	12.157.644.000	7.933.500.000	11.000.144.000	11.000.144.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	157.200.000	157.200.000	157.200.000	157.200.000	157.200.000	157.200.000
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt[(d)]	327.989.405.763	327.989.405.763	365.769.479.900	523.327.141.862	170.431.743.801	170.431.743.801
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	960.000.000	100.000.000	860.000.000	860.000.000
- Vay đối tượng khác	***17.123.600.467***	***17.123.600.467***	***13.495.523.139***	***16.642.359.090***	***13.976.764.516***	***13.976.764.516***
+ Vay cá nhân	17.123.600.467	17.123.600.467	13.495.523.139	16.642.359.090	13.976.764.516	13.976.764.516
b. Vay dài hạn	**381.018.810.092**	**381.018.810.092**	**773.326.470.889**	**412.342.625.396**	**742.002.655.585**	**742.002.655.585**
Từ 1 năm đến 5 năm	**323.336.641.050**	**323.336.641.050**	**255.194.157.040**	**380.450.326.354**	**198.080.471.736**	**198.080.471.736**
b.1 Vay ngân hàng	***323.336.641.050***	***323.336.641.050***	***255.194.157.040***	***380.450.326.354***	***198.080.471.736***	***198.080.471.736***

Đơn vị tính : VND

	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*
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt[d]	263.638.392.690	263.638.392.690	223.760.297.278	367.457.462.714	119.941.227.254	119.941.227.254
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	628.800.000	628.800.000	-	157.200.000	471.600.000	471.600.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc	-	-	3.040.000.000	300.000.000	2.740.000.000	2.740.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam[e]	59.069.448.360	59.069.448.360	28.393.859.762	12.535.663.640	74.927.644.482	74.927.644.482
Trên 5 năm	**57.682.169.042**	**57.682.169.042**	**17.419.367.000**	**24.097.299.042**	**51.004.237.000**	**51.004.237.000**
- Vay ngân hàng	***57.682.169.042***	***57.682.169.042***	***-***	***24.097.299.042***	***33.584.870.000***	***33.584.870.000***
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam [e]	57.682.169.042	57.682.169.042	-	24.097.299.042	33.584.870.000	33.584.870.000
b.2 Nợ thuê tài chính	***-***	***-***	***17.419.367.000***	***-***	***17.419.367.000***	***17.419.367.000***
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam [f]	-	-	17.419.367.000	-	17.419.367.000	17.419.367.000
b.3 Trái phiếu thường [g]	***-***	***-***	***500.712.946.849***	***7.795.000.000***	***492.917.946.849***	***492.917.946.849***
Cộng	**1.644.531.230.846**	**1.644.531.230.846**	**1.736.785.188.680**	**2.122.030.430.661**	**1.259.285.988.865**	**1.259.285.988.865**

Thông tin bổ sung về các khoản vay:

[a] Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 550 tỷ đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thì Nhậm - Hà Đông và nội thất gắn liền;
- Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và tại các tổ chức tín dụng khác;
- Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.

(b) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 16/DN-ĐB/NHHM004 ngày 31 tháng 01 năm 2016 để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Vĩnh Phúc từng thời kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải.

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

(d) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Hà Nội với hạn mức tín dụng 630 tỷ đồng để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án 03 tòa nhà cao tầng A,B,C thuộc cụm chung cư HH2. Dự án khu đô thị mới Dương Nội. Thời hạn của hợp đồng tín dụng là 36 tháng. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, theo quy định tại từng thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền phát sinh từ Dự án 03 tòa nhà cao tầng A,B,C thuộc cụm chung cư HH2 Dương Nội.

(e) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo 04 hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2015/178640/HDTD ngày 30 tháng 01 năm 2015 để mua cổ phiếu Công ty CP Điện Việt Lào. Thời hạn vay 8 năm, thời gian ân hạn 2 năm, lãi suất trong 2 năm đầu tiên 7%/năm, lãi suất các năm tiếp theo theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả sau của BIDV cộng 2%/năm và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý. Hợp đồng được cầm cố bằng toàn bộ 9.700.000 cổ phiếu VLCP và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu sở hữu nêu trên.
- Hợp đồng tín dụng số 02/2015/178640/HDTD ngày 14 tháng 02 năm 2015 thanh toán tiền mua thiết bị, máy móc và xây lắp cho các dự án Công nghệ Tấm tường bê tông rỗng chế Acotec. Hạn mức tín dụng của khoản vay là 42.000.000.000 đồng, thời hạn vay 90 tháng, lãi suất 10%/năm áp dụng đến hết 30/6/2015. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là toàn bộ dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec.
- Hợp đồng tín dụng số 01/2016/178640/HDBĐ ngày 04 tháng 02 năm 2016 thanh toán tiền đầu tư 04 vận thăng hai lồng 2 tấn. Tổng số tiền vay là 3.465.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 10%/năm. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là vận thăng hai lồng 2 tấn.
- Hợp đồng tín dụng số 02/2016/178640/HDBĐ ngày 10 tháng 03 năm 2016 thanh toán tiền đầu tư 02 Cẩu tháp 12 tấn. Tổng số tiền vay là 7.837.500.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 10%/năm. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là 02 Cẩu tháp 12 tấn.

(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 10%/năm.

(g) Chi tiết trái phiếu phát hành

Trái chủ	Số lượng	Số dư cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	400	392.917.946.849	Năm 2021	10%	(*)
+ Công ty Cổ phần quản lý quỹ Việt Cát	100	100.000.000.000	Năm 2021	10%	(*)
Cộng	**500**	**492.917.946.849**			

(*) Tài sản đảm bảo là:

- Toàn bộ các quyền và lợi ích có thể nhận được theo hoặc phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng số 133 ngày 05/8/2015 về việc chuyển quyền phát triển và kinh doanh cùng với cơ sở hạ tầng và một phần của hạng mục cọc khoan nhồi của 05 tòa nhà cao tầng F, G, H, K, L thuộc cụm chung cư HH2, Dự án khu đô thị mới Dương Nội.
- Toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan đến phần chuyển nhượng 05 tòa nhà F, G, H, K, L thuộc hợp đồng số 28.12.2015/HĐKT ngày 28/12/2015 về việc chuyển nhượng một phần dự án gắn liền với quyền sử dụng đất của 08 tòa nhà cao tầng A, B, C, F, G, H, K, L thuộc cụm Chung cư HH2, Dự án Khu đô thị mới Dương Nội.

16. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
a. Phải trả người bán ngắn hạn	***421.688.055.646***	***421.688.055.646***	***380.572.035.598***	***380.572.035.598***
- Công ty Cổ phần Sản xuất DV và TM Phát Linh	47.077.972.062	47.077.972.062	37.225.284.195	37.225.284.195
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Quang Trung	12.410.102.541	12.410.102.541	22.488.799.758	22.488.799.758
- Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	1.188.110.550	1.188.110.550	22.083.919.055	22.083.919.055
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Bê tông Việt Xô	19.695.216.501	19.695.216.501	11.826.590.000	11.826.590.000
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	341.316.653.992	341.316.653.992	286.947.442.590	286.947.442.590
Cộng	**421.688.055.646**	**421.688.055.646**	**380.572.035.598**	**380.572.035.598**

b. Phải trả người bán là các bên liên quan

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả người bán là công ty liên kết	***1.361.737.171***	***1.361.737.171***	***3.635.226.289***	***3.635.226.289***
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	148.983.000	148.983.000	75.190.000	75.190.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	1.212.754.171	1.212.754.171	3.560.036.289	3.560.036.289
Cộng	**1.361.737.171**	**1.361.737.171**	**3.635.226.289**	**3.635.226.289**

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*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	***122.753.492.369***	***122.753.492.369***	***76.865.941.242***	***76.865.941.242***
- Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	58.234.069.952	58.234.069.952	-	-
- Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư và thương mại Thăng Long	13.975.093.175	13.975.093.175	-	-
- 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 CP Đầu Tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam (VIDEC)	11.734.852.186	11.734.852.186	7.900.402.840	7.900.402.840
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	31.343.967.671	31.343.967.671	61.500.029.017	61.500.029.017
Cộng	**122.753.492.369**	**122.753.492.369**	**76.865.941.242**	**76.865.941.242**

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế GTGT đầu ra	22.366.732	11.388.477.008	31.838.724.126	25.960.660.881	14.454.273	17.258.627.794
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	4.602.793.392	4.602.793.392	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.209.353.463	33.766.014.143	33.010.000.837	-	5.965.366.769
- Thuế thu nhập cá nhân	34.446.336	481.916.450	3.048.163.294	3.164.324.460	2.190.559	333.499.507
- Thuế tài nguyên	-	1.756.104	26.587.206	26.430.390	-	1.912.920
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	315.664.925	-	2.204.600.339	1.888.934.914	-	500
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	40.475.222	13.356.473	53.831.695	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	1.562.378.499	8.127.841.984	6.005.794.048	-	3.684.426.435
Cộng	**372.477.993**	**18.684.356.746**	**84.124.428.382**	**75.209.118.042**	**16.644.832**	**27.243.833.925**

Đơn vị tính: VND

19. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Chi phí phải trả ngắn hạn	***62.877.299.502***	***75.396.132.062***
- Chi phí lãi vay	14.999.284.949	6.244.366.898
- Trích trước chi phí công trình	40.425.458.835	67.727.814.137
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	7.051.886.815	1.327.754.064
- Các khoản trích trước khác	400.668.903	96.196.963
b. Chi phí phải trả dài hạn	***57.081.912.809***	***57.614.441.453***
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	57.081.912.809	57.614.441.453
Cộng	**119.959.212.311**	**133.010.573.515**

20. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	***71.813.870.109***	***40.551.488.841***
- Kinh phí công đoàn	1.218.187.132	1.221.583.537
- Bảo hiểm xã hội	1.333.920.075	2.039.850.096
- Bảo hiểm y tế	282.024.778	293.075.322
- Bảo hiểm thất nghiệp	108.390.195	131.100.779
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	*22.436.694.500*	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	46.434.653.429	36.865.879.107
+ Phí bảo trì chung cư	*17.425.328.539*	*5.415.874.538*
+ Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	*10.896.001.180*	*25.572.246.024*
+ Vay cá nhân	*8.940.411.887*	-
+ Các đối tượng khác	*9.172.911.823*	*5.877.758.545*
b. Dài hạn	***84.647.885.736***	***145.426.363.637***
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.647.885.736	426.363.637
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	75.000.000.000	145.000.000.000
+ Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	*75.000.000.000*	*145.000.000.000*
Cộng	**156.461.755.845**	**185.977.852.478**

21. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	***2.970.841.983***	***165.309.360***
- Doanh thu nhận trước	2.637.508.647	165.309.360
- Cho thuê tầng dịch vụ CT1 Ngô Thì Nhậm	333.333.336	-
Cộng	**2.970.841.983**	**165.309.360**

22. Dự phòng phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	***8.192.271.084***	***3.093.459.311***
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.192.271.084	3.093.459.311
Cộng	**8.192.271.084**	**3.093.459.311**

23. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**199.982.400.000**	**62.734.116.794**	**(30.845.085)**	**48.928.615.337**	**3.485.881.717**	**32.746.860.499**	**347.847.029.262**
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Tăng vốn điều lệ từ thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển	99.982.320.000	(62.734.116.794)	-	(37.248.203.206)	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	46.202.204.193	2.903.084.020	49.105.288.213
- Tăng khác	-	-	-	-	744.398.373	-	744.398.373
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty mẹ	-	-	-	90.504.748	(4.321.858.748)	-	(4.231.354.000)
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty con	-	-	-	585.233.443	(1.428.155.475)	(375.388.275)	(1.218.310.307)
- Giảm khác (do giảm tỷ lệ sở hữu)	-	-	-	-	-	(2.244.398.373)	(2.244.398.373)
Số dư cuối năm trước							
Số dư đầu năm nay	**299.964.720.000**	**-**	**(30.845.085)**	**12.356.150.322**	**44.682.470.060**	**34.030.157.871**	**391.002.653.168**
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	69.784.726.008	3.421.232.951	73.205.958.959
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(33.679.059.635)	-	(33.679.059.635)
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty con	-	-	-	(112.436.104)	(2.583.487.979)	(1.330.594.627)	(4.026.518.710)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	**299.964.720.000**	**-**	**(30.845.085)**	**12.243.714.218**	**78.204.648.454**	**36.120.796.195**	**426.503.033.782**

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai	165.199.290.000	55,07	165.199.290.000	55,07
- Vốn góp của các đối tượng khác	134.765.430.000	44,93	134.765.430.000	44,93
Cộng	**299.964.720.000**	**100**	**299.964.720.000**	**100**

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	299.964.720.000	199.982.400.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	99.982.320.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	299.964.720.000	299.964.720.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	29.994.712.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*29.994.712.000*	-
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	-

d. Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.996.472	29.996.472
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	29.996.472	29.996.472
+ Cổ phiếu phổ thông	*29.996.472*	*29.996.472*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
+ Cổ phiếu phổ thông	*1.760*	*1.760*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	29.994.712	29.994.712
+ Cổ phiếu phổ thông	*29.994.712*	*29.994.712*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm
- USD	107,49
- EUR	84,16

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

Đơn vị tính: VND

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng	9.823.885.926	53.164.619.787
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.413.120.750	24.851.612.682
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	590.792.904.256	486.981.391.396
- Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	1.285.644.854.945	1.083.331.198.165
- Doanh thu hợp tác kinh doanh BCC	242.137.359.164	-
- Doanh thu hoạt động khác	-	2.074.570.420
Cộng	**2.173.812.125.041**	**1.650.403.392.450**

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	120.575.616	94.366.104
- Hàng bán bị trả lại	4.968.690.759	-
Cộng	**5.089.266.375**	**94.366.104**

03. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	3.693.428.669	51.287.891.488
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.219.718.003	4.401.563.009
- Chi phí hoạt động kinh doanh Bất động sản	534.952.740.299	421.510.163.921
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	1.088.117.375.486	955.949.828.539
- Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	177.651.943.699	-
- Giá vốn của hoạt động khác	-	260.514.360
Cộng	**1.819.635.206.156**	**1.433.409.961.317**

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.418.193.641	3.839.667.423
- Lãi chênh lệch tỷ giá	115.081	198.283
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.165.939.090	708.314.795
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	55.525.558	43.407.161
Cộng	**7.639.773.370**	**4.591.587.662**

05. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	96.657.238.888	67.957.200.857
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.836.900.421	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	22.083.283	19.135.348
- Lỗ do thanh lý công ty con	2.000.000.000	-
- Chi phí tài chính khác	23.497.449.091	120.359.018
Cộng	**124.013.671.683**	**68.096.695.223**

Đơn vị tính: VND

06. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.902.699.243	-
- Tiền phạt thu được	-	8.715.313.203
- Các khoản khác	2.337.823.053	3.791.392.906
Cộng	**5.240.522.296**	**12.506.706.109**

07. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí khấu hao tài sản không sử dụng	714.674.089	205.220.363
- Các khoản phạt hành chính	11.202.052.416	-
- Phạt chậm tiến độ	2.512.780.596	-
- Các khoản bị phạt khác	4.822.203.334	-
- Các khoản khác	3.933.051.280	5.034.152.079
Cộng	**23.184.761.715**	**5.239.372.442**

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

	Năm nay	Năm trước
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	***90.662.388.537***	***72.839.203.536***
- Chi phí nhân viên quản lý	59.765.036.360	46.129.933.743
- Chi phí vật liệu quản lý	1.287.545.990	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.279.255.756	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.183.037.173	3.781.172.441
- Thuế, phí và lệ phí	220.276.482	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.607.503.360	-
- Chi phí dự phòng	2.203.842.759	1.696.840.522
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.115.890.657	21.231.256.830
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh	***18.544.381.161***	***20.927.941.761***
- Chi phí nhân viên	4.240.712.796	2.632.801.401
- Chi phí vật liệu, bao bì	831.930.017	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	868.298.071	1.125.489.187
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.472.272.682	14.101.549.538
- Chi phí khác	6.131.167.595	3.068.101.635
c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	***(2.534.024.663)***	***(3.382.512.315)***
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.534.024.663)	(3.382.512.315)
Cộng	**106.672.745.035**	**90.384.632.982**

Đơn vị tính: VND

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	28.872.479.425	13.920.312.201
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	5.098.792.033	1.766.431.003
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**33.971.271.458**	**15.686.743.204**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(62.648.243)	1.043.433.220
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	982.187.569	(3.735.734)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	**919.539.326**	**1.039.697.486**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	69.784.726.008	46.202.204.193
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	69.784.726.008	46.202.204.193
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	4.145.173.714
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	29.994.712	29.994.712
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.327**	**1.402**

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi suy giảm trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông của công ty mẹ	69.784.726.008	46.202.204.193
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	69.784.726.008	46.202.204.193
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	4.145.173.714
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	29.994.712	29.994.712
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**2.327**	**1.402**

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	807.170.402.435	535.672.208.275
- Chi phí nhân công	450.542.033.218	273.993.131.933
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	31.555.725.406	26.123.821.046
- Chi phí lãi vay vốn hóa	44.151.456.757	38.649.193.477
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.788.003.385)	(1.685.671.793)
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	3.283.842.952	58.942.195.517
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	664.216.098.091	953.728.045.734
- Chi phí phân bổ từ hợp tác đầu tư	177.651.943.699	-
- Chi phí khác bằng tiền	89.668.498.056	40.021.671.535
Cộng	**2.266.451.997.229**	**1.925.444.595.724**

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

Không có thông tin.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2016 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

02. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và phụ cấp	2.946.717.200	956.356.400
Cộng	**2.946.717.200**	**956.356.400**

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty, 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.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết

Bên liên quan	Mối quan hệ
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

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

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

03. Thông tin về bộ phận

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

Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	Hợp tác kinh doanh	Hoạt động khác	Cộng
Năm nay					
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	590.792.904.256	1.285.644.854.945	242.137.359.164	50.147.740.301	2.168.722.858.666
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	566.654.750.120	1.244.018.619.979	207.014.263.695	24.994.215.710	2.042.681.849.504
- **Lợi nhuận từ hoạt động KD**	**24.138.154.136**	**41.626.234.966**	**35.123.095.469**	**25.153.524.591**	**126.041.009.162**
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	22.504.257.344	48.972.292.084	9.223.403.673	1.910.208.543	82.610.161.644
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	2.082.560.931	21.016.467.483	16.456.979.749	6.415.061.895	45.971.070.058
Số dư cuối năm					
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	805.502.527.631	1.537.241.636.851	289.522.902.777	59.961.500.322	2.692.228.567.581
- Tài sản không phân bổ					438.870.575.190
Tổng tài sản	**805.502.527.631**	**1.537.241.636.851**	**289.522.902.777**	**59.961.500.322**	**3.131.099.142.771**
- Nợ phải trả bộ phận	781.967.941.609	1.562.103.682.523	294.205.401.260	60.931.266.899	2.699.208.292.291
- Nợ phải trả không phân bổ					5.387.816.698
Tổng nợ phải trả	**781.967.941.609**	**1.562.103.682.523**	**294.205.401.260**	**60.931.266.899**	**2.704.596.108.989**

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	Hoạt động khác	Cộng
Năm trước				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	486.981.391.396	1.083.236.832.061	80.090.802.889	1.650.309.026.346
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	474.386.270.886	1.054.702.128.220	62.656.232.004	1.591.744.631.110
- **Lợi nhuận từ hoạt động KD**	**12.595.120.510**	**28.534.703.841**	**17.434.570.885**	**58.564.395.236**
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	17.872.125.563	48.496.459.919	11.117.905.078	77.486.490.560
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	2.265.905.923	15.497.785.847	9.185.372.489	26.949.064.259
Số dư cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.243.170.669.970	1.296.267.738.073	130.080.470.720	2.669.518.878.763
- Tài sản không phân bổ				221.607.701.265
Tổng tài sản	**1.243.170.669.970**	**1.296.267.738.073**	**130.080.470.720**	**2.891.126.580.028**
- Nợ phải trả bộ phận	721.235.448.201	1.667.581.319.292	106.038.725.225	2.494.855.492.718
- Nợ phải trả không phân bổ				5.268.434.142
Tổng nợ phải trả	**721.235.448.201**	**1.667.581.319.292**	**106.038.725.225**	**2.500.123.926.860**

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

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	251.436.581.690	-	84.173.707.765	-	251.436.581.690	84.173.707.765
Phải thu khách hàng và phải thu khác	940.431.473.914	(16.842.721.140)	1.015.589.940.002	(17.829.966.798)	923.588.752.774	997.759.973.204
Phải thu về cho vay	66.115.311.147	(3.300.000.000)	49.462.793.169	(3.300.000.000)	62.815.311.147	46.162.793.169
Đầu tư tài chính ngắn hạn	41.088.500	-	41.088.500	-	41.088.500	41.088.500
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	**1.258.024.455.251**	**(20.142.721.140)**	**1.149.267.529.436**	**(21.129.966.798)**	**1.237.881.734.111**	**1.128.137.562.638**

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	421.688.055.646	380.572.035.598	421.688.055.646	380.572.035.598
Vay và nợ	1.259.285.988.865	1.644.531.230.846	1.259.285.988.865	1.644.531.230.846
Chi phí phải trả	55.825.412.687	74.068.377.998	55.825.412.687	74.068.377.998
Các khoản phải trả khác	56.082.539.165	37.292.242.744	56.082.539.165	37.292.242.744
Cộng	**1.792.881.996.363**	**2.136.463.887.186**	**1.792.881.996.363**	**2.136.463.887.186**

05. Rủi ro tín dụng

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

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

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

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

06. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	421.688.055.646	-	-	421.688.055.646
Vay và nợ	1.027.620.647.129	198.080.471.736	33.584.870.000	1.259.285.988.865
Chi phí phải trả	55.825.412.687	-	-	55.825.412.687
Các khoản phải trả khác	46.434.653.429	9.647.885.736	-	56.082.539.165
Cộng	**1.551.568.768.891**	**207.728.357.472**	**33.584.870.000**	**1.792.881.996.363**
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	380.572.035.598	-	-	380.572.035.598
Vay và nợ	1.263.512.420.754	323.336.641.050	57.682.169.042	1.644.531.230.846
Chi phí phải trả	74.068.377.998	-	-	74.068.377.998
Các khoản phải trả khác	36.865.879.107	426.363.637	-	37.292.242.744
Cộng	**1.755.018.713.457**	**323.763.004.687**	**57.682.169.042**	**2.136.463.887.186**

07. Rủi ro thị trường

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

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

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

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

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

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

08. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Ngọc Diệp	Mai Văn Định	Nguyễn Cao Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
SỐ CT: 10132 QUYỂN SỐ: 06 UB/CTBS
NGÀY 09 -06- 2017
CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUANG TRUNG
PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Thu Thủy