

**BẢN SAO**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
*cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016*  
*đã được kiểm toán*



**MỤC LỤC**

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

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

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 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 kinh doanh 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 Nguyễn Văn Đa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2016
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Viết Long	Phó Tổng Giám đốc	

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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)**

Ông Nguyễn Cao Thắng Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2016

Ông Mai Văn Định Kế toán trưởng

Miễn nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2017

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2017

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Số: 55/2017/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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 09 tháng 3 năm 2017, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

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

Hà Nội, ngày 09 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



Bùi Ngọc Vương

Kiểm toán viên



Mai Văn Công

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

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

#### Headquarters

29 Hoang Sa Str., Dist. 1, Hochiminh City  
Tel: (84-08) 3910 4881 / Fax: (84-08) 3910 4880  
Email: infohcm@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

#### Branch in Hanoi

Add: Room 12.8, M5 Building, 91 Nguyen Chi Thanh Str.,  
Dong Da Dist., Hanoi / Tel: (84-4) 3244.40.44  
Fax: (84-4) 3244.40.45 / Email: info@namviethn.vn

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

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.941.838.397.485</b>	<b>2.057.894.638.431</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>191.356.014.157</b>	<b>68.016.022.121</b>
1.	Tiền	111	V.01	191.356.014.157	68.016.022.121
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>886.453.496.483</b>	<b>1.163.333.285.580</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	594.630.723.915	807.736.149.084
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	148.226.156.686	278.908.730.426
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	23.437.419.583	17.080.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	133.862.026.323	75.678.627.818
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.07	(13.702.830.024)	(16.070.221.748)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>850.739.638.126</b>	<b>791.909.519.841</b>
1.	Hàng tồn kho	141		850.739.638.126	791.909.519.841
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.289.248.719</b>	<b>34.635.810.889</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	523.601.378	1.264.026.159
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		12.751.193.068	33.033.753.073
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	14.454.273	338.031.657
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.085.350.634.172</b>	<b>938.727.674.676</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>277.123.776.142</b>	<b>264.882.437.018</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
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	240.412.520.502	234.371.181.378
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>95.046.898.141</b>	<b>78.660.432.369</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	94.941.665.843	78.573.897.028
	- Nguyên giá	222		116.298.327.016	94.402.001.997
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.356.661.173)	(15.828.104.969)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	105.232.298	86.535.841
	- Nguyên giá	228		230.532.500	170.500.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(125.300.202)	(83.964.159)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.12	<b>99.093.251.628</b>	<b>66.123.462.321</b>
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)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.09	<b>67.395.023.871</b>	<b>46.253.848.708</b>
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		31.666.453.641	11.030.310.070
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.02	<b>545.234.142.898</b>	<b>478.234.142.898</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		357.841.237.898	340.841.237.898
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		94.901.153.927	94.901.153.927
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		(66.765.398.927)	(66.765.398.927)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.457.541.492</b>	<b>4.573.350.862</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	1.457.541.492	4.573.350.862
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.027.189.031.657</b>	<b>2.996.622.313.107</b>

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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.647.715.081.319</b>	<b>2.630.809.620.807</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.693.120.730.157</b>	<b>1.978.117.458.593</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	551.532.143.318	655.265.592.760
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	103.416.894.300	54.424.198.720
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	4.186.302.715	2.587.204.144
4.	Phải trả người lao động	314		21.075.719.802	13.730.927.127
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	74.739.538.686	72.998.559.544
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.20	2.779.846.143	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	62.944.787.481	32.978.102.960
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	870.858.389.599	1.143.993.137.459
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.587.108.113	2.139.735.879
13.	Quỹ bình ôn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>954.594.351.162</b>	<b>652.692.162.214</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18	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.19	84.257.885.736	145.036.363.637
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	813.254.552.617	450.041.357.124
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		-	-



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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
 Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>379.473.950.338</b>	<b>365.812.692.300</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>379.473.950.338</b>	<b>365.812.692.300</b>
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		-	-
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		79.540.075.423	65.878.817.385
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		32.199.757.750	35.175.920.420
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		47.340.317.673	30.702.896.965
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.027.189.031.657</b>	<b>2.996.622.313.107</b>

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2017

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

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

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

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

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	2.439.308.460.010	1.768.851.876.842
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	4.968.690.759	86.223.000
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.434.339.769.251	1.768.765.653.842
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	2.201.389.517.109	1.634.207.756.170
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		232.950.252.142	134.557.897.672
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	15.599.077.277	6.595.401.280
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	116.722.495.767	65.584.424.394
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		84.370.537.485	59.467.546.582
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	7.033.901.828	12.099.572.822
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	38.616.417.836	31.751.268.786
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		86.176.513.988	31.718.032.950
11.	Thu nhập khác	31	VI.06	5.617.454.220	11.087.639.589
12.	Chi phí khác	32	VI.07	19.620.113.024	2.389.816.365
13.	Lợi nhuận khác	40		(14.002.658.804)	8.697.823.224
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		72.173.855.184	40.415.856.174
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	24.833.537.511	9.712.959.209
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		47.340.317.673	30.702.896.965
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		Không áp dụng	Không áp dụng
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		Không áp dụng	Không áp dụng

Hà Nội, ngày 09 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**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		72.173.855.184	40.415.856.174
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		10.576.794.682	6.558.262.392
-	Các khoản dự phòng	03		(2.367.391.724)	1.062.416.935
-	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		(11.925.912.278)	(6.387.023.379)
-	Chi phí lãi vay	06		84.370.537.485	59.467.546.582
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		152.827.998.430	101.117.058.704
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		279.186.453.121	(534.441.151.732)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(59.335.149.877)	(391.882.989.289)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(107.716.071.826)	282.592.724.351
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.856.234.151	274.840.494
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(75.573.588.613)	(56.899.010.924)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(26.831.975.809)	(9.667.599.286)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	327.602.602
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10.385.175.682)	(2.606.225.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		156.028.723.895	(611.184.750.080)
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(46.568.950.805)	(55.912.960.348)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		1.052.108.211	6.604.031.461
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(17.250.000.000)	(14.137.000.000)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.692.580.417	17.695.567.700
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(67.000.000.000)	(109.200.000.000)
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.864.912.278	2.787.880.217
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(115.209.349.899)	(152.162.480.970)

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

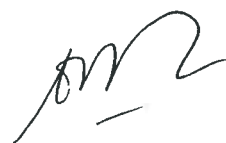
Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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		1.575.411.276.176	1.662.770.850.373
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.485.332.828.543)	(852.782.983.189)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.558.017.500)	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>82.520.430.133</b>	<b>809.987.867.184</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>123.339.804.129</b>	<b>46.640.636.134</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>68.016.022.121</b>	<b>21.375.385.987</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		187.907	-
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>191.356.014.157</b>	<b>68.016.022.121</b>

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2017



Nguyễn Cao Thắng

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

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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 10 đơn vị thành viên là Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết.

- Danh sách Công ty con gồm:

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
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 Ngõ Thị 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

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

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

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

<u>Tên Công ty liên doanh, liên kết</u>	<u>Địa chỉ trụ sở chính</u>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	Áp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

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

### 01. Năm tài chính

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

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

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

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

### 01. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

- 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;

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

- Đối với khoản mục phân loại là 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

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

### 03. Các khoản đầu tư tài chính

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

#### *Công ty con*

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

#### *Công ty liên kết*

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

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

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

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

#### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi

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

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

nhận doanh thu. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

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

### **04. Các khoản cho vay**

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

### **05. Các khoản nợ phải thu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### *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 khác	20 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm

Tài sản cố định thuê tài chính đang trong quá trình đầu tư nên chưa thực hiện tính khấu hao.

### **08. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

#### *Nguyên giá*

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Các chi phí phát sinh sau khi đưa bất động sản đầu tư vào sử dụng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

#### *Khấu hao*

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

- Nhà và quyền sử dụng đất	50 năm
- Cơ sở hạ tầng	10 năm

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

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

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

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

a. Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

b. Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

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

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

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

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

### **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.

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

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

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

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

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

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

Tỷ lệ vốn hoá được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hoá trong năm là 8,0%/năm.

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

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

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

### **15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

### ***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.

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

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

### **17. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là khoản giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm giá hàng bán phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

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

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

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

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

### **19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

- Lỗ thanh lý các khoản đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm;
- Chi phí phát hành trái phiếu;
- Chi phí đi vay vốn.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

**01. Tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	375.868.974	17.677.327.460
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	190.980.145.183	50.338.694.661
<b>Cộng</b>	<u><u>191.356.014.157</u></u>	<u><u>68.016.022.121</u></u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**02. Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm				Số đầu năm				Đơn vị tính: VND	
	% số hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% số hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc		Dự phòng
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>			357.841.237.898	-	357.841.237.898			340.841.237.898	-	340.841.237.89
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Từ	65,00	65,00	27.940.000.000	-	27.940.000.000	65,00	65,00	27.940.000.000	-	27.940.000.00
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	86,54	86,54	22.554.000.000	-	22.554.000.000	86,54	86,54	22.554.000.000	-	22.554.000.00
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	77,78	77,78	7.000.000.000	-	7.000.000.000	77,78	77,78	7.000.000.000	-	7.000.000.00
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	83,53	83,53	17.960.000.000	-	17.960.000.000	83,53	83,53	17.960.000.000	-	17.960.000.00
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	97,00	97,00	97.000.000.000	-	97.000.000.000	96,39	80,00	80.000.000.000	-	80.000.000.00
+ Công ty TNHH MTV Bé tông Xuân Mai	100,00	100,00	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100,00	100,00	100.000.000.000	-	100.000.000.00
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	98,84	98,84	85.387.237.898	-	85.387.237.898	98,84	98,84	85.387.237.898	-	85.387.237.89
<b>- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>			94.901.153.927	(64.930.398.927)	29.970.755.000			94.901.153.927	(64.930.398.927)	29.970.755.00
+ 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	-	29.970.755.00

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

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

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu		% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
+ 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)	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>159.257.150.000</b>	<b>(1.835.000.000)</b>	<b>157.422.150.000</b>			<b>109.257.150.000</b>	<b>(1.835.000.000)</b>	<b>107.422.150.00</b>
+ Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	6,12	6,12	1.835.000.000	(1.835.000.000)	-	6,12	6,12	1.835.000.000	(1.835.000.000)	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	0,13	0,13	722.150.000	-	722.150.000	0,13	0,13	722.150.000	-	722.150.00
+ 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	-	106.700.000.00
<b>Cộng</b>			<b>611.999.541.825</b>	<b>(66.765.398.927)</b>	<b>545.234.142.898</b>			<b>544.999.541.825</b>	<b>(66.765.398.927)</b>	<b>478.234.142.89</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được Công ty xác định:

- Trường hợp đơn vị được đầu tư vào bị lỗ, giá trị hợp lý bằng giá trị khoản đầu tư trừ giá trị dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đã được trích lập.
- Trường hợp còn lại được xác định bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(\*) Trong năm, Công ty đã mua 5.000.000 cổ phần theo hợp đồng ủy thác đầu tư cổ phần số 09/12/2015/HD 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.



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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu bán hàng và dịch vụ</b>	<b>452.536.546.071</b>	<b>299.483.689.104</b>
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	108.120.229.740	63.825.811.025
+ Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	70.840.764.577	74.407.043.094
+ Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	68.126.937.777	7.905.130.265
+ Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	84.193.198	76.658.681.041
+ Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	205.283.103.402	75.967.264.840
+ Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	77.534.377	719.758.839
+ Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	3.783.000	-
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>	<b>949.485.073.847</b>	<b>498.584.259.986</b>
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	176.356.068.539	94.457.159.147
+ Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	121.418.262.519	108.636.097.912
+ Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	154.132.478.826	17.963.269.256
+ Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	22.408.226.529	4.251.159.755
+ Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	428.567.516.591	201.805.081.755
+ Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	27.557.355.353	50.408.485.422
+ Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	19.045.165.490	21.063.006.739
<b>Chi phí lãi vay và lãi chậm thanh toán</b>	<b>8.910.630.251</b>	<b>3.321.037.640</b>
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	2.358.526.708	1.398.590.012
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	840.474.288	892.882.670
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	5.151.949.935	700.529.537
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	559.679.320	327.193.754
+ Công ty Cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	-	1.841.667
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm</b>	<b>8.104.008.966</b>	<b>2.145.746.083</b>
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	3.197.008.966	1.095.746.083
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	1.796.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	2.061.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	1.050.000.000	1.050.000.000
<b>Giá trị thanh lý tài sản cố định</b>		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	793.595	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	63.395.292	-
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	13.488.764	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	23.853.909	177.776.000
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	30.196.690	-
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	786.226.341	6.456.758.734
+ Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	363.636.364

**03. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>594.630.723.915</b>	<b>807.736.149.084</b>
- 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
- Ban điều hành dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2	28.747.905.560	44.682.046.219
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	16.943.470.569	57.532.843.326
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	-	44.385.110.526
- Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình	33.499.366.016	37.746.560.092
- Công ty Cổ phần Sông Đà 207	-	33.862.677.374
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	1.247.742.914	30.348.394.203

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Công ty CP Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	16.881.426.006	24.602.235.464
- Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	-	23.350.707.429
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	11.155.779.488	8.186.108.291
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	199.359.851.527	269.529.657.468
<b>Cộng</b>	<b>594.630.723.915</b>	<b>807.736.149.084</b>

**b. Các bên liên quan**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>53.596.028.472</b>	<b>123.606.014.330</b>
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	-	44.385.110.526
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	1.728.439.678	2.448.506.466
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	1.247.742.914	30.348.394.203
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	43.244.603	7.954.113.826
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	25.466.666	1.216.635.190
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	11.155.779.488	8.186.108.291
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	-	-
- 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	-
<b>Cộng</b>	<b>53.596.028.472</b>	<b>123.606.014.330</b>

**04. Trả trước cho người bán**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>148.226.156.686</b>	<b>278.908.730.426</b>
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền nam	6.521.901.335	9.587.987.674
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	1.841.559.289	11.595.141.338
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	8.249.727.759	13.663.804.731
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	-	5.303.530.906
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	740.610.962	46.039.596.020
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	46.766.688.157	86.995.178.070
- Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại VT	34.400.000.000	29.900.000.000
- Công ty Cổ phần Đá ốp lát và XD Hà Nội	8.000.000.000	8.000.000.000
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	41.705.669.184	67.823.491.687
<b>Cộng</b>	<b>148.226.156.686</b>	<b>278.908.730.426</b>

**b. Các bên liên quan**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>64.120.487.502</b>	<b>173.185.238.739</b>
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	8.249.727.759	13.663.804.731
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	1.841.559.289	11.595.141.338
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	740.610.962	46.039.596.020
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	-	5.303.530.906
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	46.766.688.157	86.995.178.070
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	6.521.901.335	9.587.987.674
<b>Cộng</b>	<b>64.120.487.502</b>	<b>173.185.238.739</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**05. Phải thu về cho vay**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>23.437.419.583</b>	<b>(3.300.000.000)</b>	<b>17.080.000.000</b>	<b>(3.300.000.000)</b>	
+ Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	-	11.000.000.000	-	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	-	500.000.000	-	
+ 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	-	
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại VT	8.000.000.000	-	-	-	
+ Ông Chu Văn Thức	477.419.583	-	-	-	
+ Các đối tượng khác	160.000.000	-	1.280.000.000	-	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>36.711.255.640</b>	<b>-</b>	<b>30.511.255.640</b>	<b>-</b>	
+ Công ty Cổ phần Sản xuất bao bì và Hàng nhập khẩu	36.711.255.640	-	30.511.255.640	-	
<b>Cộng</b>	<b>60.148.675.223</b>	<b>(3.300.000.000)</b>	<b>47.591.255.640</b>	<b>(3.300.000.000)</b>	

**06. Phải thu khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>133.862.026.323</b>	<b>(985.246.528)</b>	<b>75.678.627.818</b>	<b>(1.235.035.269)</b>	
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	2.061.000.000	-	-	-	
- Tạm ứng	17.754.368.083	-	12.602.937.516	-	
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.920.203.007	-	113.621.200	-	
- Phải thu khác	112.126.455.233	(985.246.528)	62.962.069.102	(1.235.035.269)	
+ Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý <sup>(6)</sup>	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)	
+ Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	10.385.297.030	-	-	-	
+ Lãi phải thu Công ty CP Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	8.465.222.420	-	4.913.694.565	-	
+ Dự án Hastone	36.500.000.000	-	-	-	
+ Các khoản phải thu khác	744.037.051	-	741.220.009	(249.788.741)	

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>240.412.520.502</b>	-	<b>234.371.181.378</b>	-	
- Kỳ quỹ, ký cược dài hạn	53.410.000.000	-	52.600.000.000	-	
- Phải thu khác	187.002.520.502	-	181.771.181.378	-	
+ Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú <sup>(b)</sup>	32.750.000.000	-	37.750.000.000	-	
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành <sup>(c)</sup>	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 Sóng 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 <sup>(d)</sup>	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	-	
<b>Cộng</b>	<b>374.274.546.825</b>	<b>(985.246.528)</b>	<b>310.049.809.196</b>	<b>(1.235.035.269)</b>	

- (a) Là khoản đã trả tiền cho người bán để mua đất nhưng chưa hoàn thành 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.



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

Đơn vị tính: VND

**07. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar	4.285.246.528	-	4.285.246.528	-
- Các đối tượng khác	10.297.108.996	879.525.500	15.242.412.814	3.457.437.594
<b>Cộng</b>	<b>14.582.355.524</b>	<b>879.525.500</b>	<b>19.527.659.342</b>	<b>3.457.437.594</b>

**08. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	986.043.190	-	4.222.360.343	-
- Công cụ, dụng cụ	51.271.095	-	33.907.913	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	849.238.141.253	-	787.653.251.585	-
- Hàng hoá	464.182.588	-	-	-
<b>Cộng giá gốc của hàng tồn kho</b>	<b>850.739.638.126</b>	<b>-</b>	<b>791.909.519.841</b>	<b>-</b>

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

Đơn vị tính: VND

**09. Tài sản dở dang dài hạn**

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

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 tồn thất nào đối với các dự án này.

**b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

- + Đầu tư trạm trộn số 02
- + Đầu tư Trụ sở văn phòng XMC tại CT2 Hành Chính
- + Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec 1
- + Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec 2

**Cộng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	<b>31.666.453.641</b>	<b>11.030.310.070</b>
	-	2.095.486.036
	2.505.037.434	7.984.246.917
	-	950.577.117
	29.161.416.207	-
<b>Cộng</b>	<b>31.666.453.641</b>	<b>11.030.310.070</b>

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

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

**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
<b>I. Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>38.883.368.490</b>	<b>42.837.304.418</b>	<b>7.951.644.981</b>	<b>3.956.244.108</b>	<b>773.440.000</b>	<b>94.402.001.997</b>
- Mua trong năm	-	4.340.666.155	578.238.181	4.802.290.829	467.205.000	10.188.400.165
- Đầu tư XDCB hoàn thành	15.684.374.569	-	-	-	-	15.684.374.569
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.352.115.494)	-	(743.989.221)	(880.345.000)	(3.976.449.715)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>54.567.743.059</b>	<b>44.825.855.079</b>	<b>8.529.883.162</b>	<b>8.014.545.716</b>	<b>360.300.000</b>	<b>116.298.327.016</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>5.523.369.486</b>	<b>3.766.062.283</b>	<b>3.726.964.704</b>	<b>2.700.873.061</b>	<b>110.835.435</b>	<b>15.828.104.969</b>
- Khấu hao trong năm	1.947.874.338	4.408.624.946	923.918.429	999.352.496	173.127.499	8.452.897.708
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.217.961.874)	-	(569.151.777)	(137.227.853)	(2.924.341.504)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.471.243.824</b>	<b>5.956.725.355</b>	<b>4.650.883.133</b>	<b>3.131.073.780</b>	<b>146.735.081</b>	<b>21.356.661.173</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>33.359.999.004</b>	<b>39.071.242.135</b>	<b>4.224.680.277</b>	<b>1.255.371.047</b>	<b>662.604.565</b>	<b>78.573.897.028</b>
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	<b>47.096.499.235</b>	<b>38.869.129.724</b>	<b>3.879.000.029</b>	<b>4.883.471.936</b>	<b>213.564.919</b>	<b>94.941.665.843</b>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết-nhưng vẫn sử dụng là 3.399.053.360 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 38.160.144.537 VND và 28.906.721.901 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	170.500.000	-	170.500.000
- Mua trong năm	60.032.500	-	60.032.500
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	230.532.500	-	230.532.500
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	83.964.159	-	83.964.159
- Khấu hao trong năm	41.336.043	-	41.336.043
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	125.300.202	-	125.300.202
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	86.535.841	-	86.535.841
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	105.232.298	-	105.232.298

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng 61.500.000 đồng.

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>I. Nguyên giá</b>				
<i>72.346.783.506</i>	<i>35.052.350.238</i>	-	-	<i>107.399.133.744</i>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- 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
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<i>6.223.321.185</i>	<i>2.082.560.931</i>	-	-	<i>8.305.882.116</i>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- 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
<b>III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>				
<i>66.123.462.321</i>	<i>35.052.350.238</i>	<i>2.082.560.931</i>	-	<i>99.093.251.628</i>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- 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



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

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

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

Đơn vị tính: VND

**13. Chi phí trả trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>523.601.378</b>	<b>1.264.026.159</b>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	300.971.402	212.216.078
- Chi phí trả trước về thuế TNDN tạm nộp	222.629.976	886.667.035
- Các khoản khác	-	165.143.046
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.457.541.492</b>	<b>4.573.350.862</b>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	290.125.675	308.854.844
- Phí bảo trì nhà CT2 Ngô Thì Nhậm	-	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
- Cho thuê nhà trẻ Smarthome Xuân Mai CT1 Ngô Thì Nhậm	718.232.085	-
- Các khoản khác	449.183.732	275.511.215
<b>Cộng</b>	<b>1.981.142.870</b>	<b>5.837.377.021</b>

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

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.143.993.137.459</b>	<b>1.143.993.137.459</b>	<b>1.203.347.097.869</b>	<b>1.476.481.845.729</b>	<b>870.858.389.599</b>	<b>870.858.389.599</b>	
- Vay ngân hàng	789.768.495.995	789.768.495.995	817.522.871.646	929.507.549.165	677.783.818.476	677.783.818.476	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây <sup>(a)</sup>	395.000.975.895	395.000.975.895	514.093.560.548	534.740.029.065	374.354.507.378	374.354.507.378	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở GDĐ	-	-	34.191.758.098	-	34.191.758.098	34.191.758.098	
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội <sup>(b)</sup>	394.767.520.100	394.767.520.100	269.237.553.000	394.767.520.100	269.237.553.000	269.237.553.000	
- Vay đối tượng khác	22.635.235.701	22.635.235.701	10.998.602.323	19.467.154.702	14.166.683.322	14.166.683.322	
+ Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	4.311.235.169	4.311.235.169	-	4.311.235.169	-	-	
+ Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	7.750.000.000	7.750.000.000	3.000.000.000	-	10.750.000.000	10.750.000.000	
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	3.000.000.000	3.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	2.200.000.000	2.200.000.000	2.000.000.000	4.200.000.000	-	-	
+ Vay cá nhân	5.374.000.532	5.374.000.532	998.602.323	5.955.919.533	416.683.322	416.683.322	
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	331.589.405.763	331.589.405.763	374.825.623.900	527.507.141.862	178.907.887.801	178.907.887.801	

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

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội <sup>(e)</sup>	3.600.000.000	3.600.000.000	9.056.144.000	4.180.000.000	8.476.144.000	8.476.144.000	
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội	327.989.405.763	327.989.405.763	365.769.479.900	523.327.141.862	170.431.743.801	170.431.743.801	
<i>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i>	<i>450.041.357.124</i>	<i>450.041.357.124</i>	<i>250.330.787.400</i>	<i>397.454.905.756</i>	<i>813.254.552.617</i>	<i>813.254.552.617</i>	
<i>b.1 Từ 1 năm đến 5 năm</i>	<i>398.778.058.082</i>	<i>398.778.058.082</i>	<i>250.330.787.400</i>	<i>375.881.606.714</i>	<i>273.227.238.768</i>	<i>273.227.238.768</i>	
- Vay ngân hàng	320.419.691.050	320.419.691.050	250.330.787.400	375.881.606.714	194.868.871.736	194.868.871.736	
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội <sup>(e)</sup>	263.638.392.690	263.638.392.690	223.060.297.278	366.757.462.714	119.941.227.254	119.941.227.254	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội <sup>(d)</sup>	56.781.298.360	56.781.298.360	27.270.490.122	9.124.144.000	74.927.644.482	74.927.644.482	
- Vay đối tượng khác	78.358.367.032	78.358.367.032	-	-	78.358.367.032	78.358.367.032	
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai <sup>(e)</sup>	78.358.367.032	78.358.367.032	-	-	78.358.367.032	78.358.367.032	
<i>b.2 Trên 5 năm</i>	<i>51.263.299.042</i>	<i>51.263.299.042</i>	<i>17.419.367.000</i>	<i>21.573.299.042</i>	<i>47.109.367.000</i>	<i>47.109.367.000</i>	
- Vay ngân hàng	51.263.299.042	51.263.299.042	-	21.573.299.042	29.690.000.000	29.690.000.000	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội <sup>(d)</sup>	51.263.299.042	51.263.299.042	-	21.573.299.042	29.690.000.000	29.690.000.000	

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

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

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
- <i>Nợ thuê tài chính</i>	-	-	<b>17.419.367.000</b>	-	<b>17.419.367.000</b>	<b>17.419.367.000</b>	
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(6)</sup>	-	-	17.419.367.000	-	17.419.367.000	17.419.367.000	
<b>b.3 Trái phiếu thường<sup>(6)</sup></b>	-	-	<b>500.712.946.849</b>	<b>7.795.000.000</b>	<b>492.917.946.849</b>	<b>492.917.946.849</b>	
<b>Cộng</b>	<b>1.594.034.494.583</b>	<b>1.594.034.494.583</b>	<b>1.971.810.199.118</b>	<b>1.881.731.751.485</b>	<b>1.684.112.942.216</b>	<b>1.684.112.942.216</b>	

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

- Khoản vay 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 Ngõ Thị 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.
- 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.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN 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.
- 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/HDDTD ngày 30 tháng 01 năm 2015 để mua cổ phiếu Công ty CP Điện Việt Lào. Thời hạn vay 08 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 02 năm, lãi suất trong 02 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 bằng 9.700.000 cổ phiếu VLCP và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu sở hữu nêu trên.

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

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

- Hợp đồng tín dụng số 02/2015/178640/HDTĐ ngày 14 tháng 02 năm 2015 thanh toán tiền mua thiết bị, máy móc và xây lắp cho các dự án Công nghệ Tầm trường bê tông rộng chế Acotec. Hạn mức tín dụng của khoản vay là 42.000.000.000 đồng, thời hạn vay 90 tháng, kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên 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, kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên lãi suất 10%/năm áp dụng tới hết ngày 31/3/2016, sau đó được điều chỉnh hàng quý bằng lãi suất huy động thực tế VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng 4% tối thiểu nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay cùng loại tại thời điểm điều chỉnh. 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 Cầu thép 12 tấn. Tổng số tiền vay là 7.837.500.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên lãi suất 10%/năm được áp dụng tới hết ngày 30/6/2016. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là toàn bộ 02 Cầu thép 12 tấn.
- e. Khoản vay Công ty Cổ phần cơ điện Xuân Mai theo khế ước số 02/2014/KU/XMC-XME ngày 24 tháng 3 năm 2014 với lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt.
- 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%	(*)
<b>Cộng</b>	<b>500</b>	<b>492.917.946.849</b>			

(\*) 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/HEKT 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.

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

**15. 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
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>551.532.143.318</b>	<b>551.532.143.318</b>	<b>655.265.592.760</b>	<b>655.265.592.760</b>
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	77.807.108.709	77.807.108.709	136.597.502.780	136.597.502.780
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	44.264.283.349	44.264.283.349	105.215.230.533	105.215.230.533
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	10.552.411.721	10.552.411.721	63.869.678.787	63.869.678.787
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ và Thương mại Phát Linh	47.077.972.062	47.077.972.062	37.225.284.195	37.225.284.195
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	4.968.230.841	4.968.230.841	23.147.688.015	23.147.688.015
- 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	333.568.707.044	333.568.707.044	232.810.899.637	232.810.899.637
<b>Cộng</b>	<b>551.532.143.318</b>	<b>551.532.143.318</b>	<b>655.265.592.760</b>	<b>655.265.592.760</b>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>					
<b>Phải trả người bán là công ty con</b>					
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	203.169.594.335	203.169.594.335	350.200.424.671	350.200.424.671	
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	44.264.283.349	44.264.283.349	105.215.230.533	105.215.230.533	
- Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	4.968.230.841	4.968.230.841	23.147.688.015	23.147.688.015	
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	14.818.913.391	14.818.913.391	15.733.531.812	15.733.531.812	
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	77.807.108.709	77.807.108.709	136.597.502.780	136.597.502.780	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	40.414.100.148	40.414.100.148	3.255.620.147	3.255.620.147	
- Công ty TNHH MTV Bé tông Xuân Mai	10.344.546.176	10.344.546.176	2.381.172.597	2.381.172.597	
	10.552.411.721	10.552.411.721	63.869.678.787	63.869.678.787	
<b>Phải trả người bán là công ty liên kết</b>	<b>1.361.737.171</b>	<b>1.361.737.171</b>	<b>3.635.226.289</b>	<b>3.635.226.289</b>	
- 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 Bé tông Xuân Mai Miền Nam	1.212.754.171	1.212.754.171	3.560.036.289	3.560.036.289	
<b>Cộng</b>	<b>204.531.331.506</b>	<b>204.531.331.506</b>	<b>353.835.650.960</b>	<b>353.835.650.960</b>	

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

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

Đơn vị tính: VND

**16. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<b>103.416.894.300</b>	<b>103.416.894.300</b>	<b>54.424.198.720</b>	<b>54.424.198.720</b>
- 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	-	-
- CTy TNHH MTV công trình giao thông Hà Nội	7.465.509.385	7.465.509.385	7.465.509.385	7.465.509.385
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	23.742.221.788	23.742.221.788	46.958.689.335	46.958.689.335
<b>Cộng</b>	<b>103.416.894.300</b>	<b>103.416.894.300</b>	<b>54.424.198.720</b>	<b>54.424.198.720</b>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số phải thu cuối năm			
- Thuế GTGT đầu ra	22.366.732	-	1.030.097.965	-	1.022.185.506	14.454.273	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	4.602.793.392	-	4.602.793.392	-	-
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	496.347.425	-	496.347.425	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.423.180.578	11.272.417.359	-	13.270.855.657	-	424.742.280
- Thuế thu nhập cá nhân	-	121.792.240	1.438.453.213	-	1.483.111.953	-	77.133.500
- Thuế tài nguyên	-	1.756.104	-	-	1.756.104	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	315.664.925	-	1.846.243.349	-	1.530.577.924	-	500
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	40.475.222	3.000.000	-	43.475.222	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	6.050.555.366	-	2.366.128.931	-	3.684.426.435
<b>Cộng</b>	<b>338.031.657</b>	<b>2.587.204.144</b>	<b>26.739.908.069</b>	<b>26.739.908.069</b>	<b>24.817.232.114</b>	<b>14.454.273</b>	<b>4.186.302.715</b>



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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**18. Chi phí phải trả**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>74.739.538.686</b>	<b>72.998.559.544</b>
- Chi phí lãi vay	14.750.299.787	5.953.350.915
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	7.051.886.815	1.327.754.064
- Trích trước chi phí công trình	52.937.352.084	65.717.454.565
<b>b. Dài hạn</b>	<b>57.081.912.809</b>	<b>57.614.441.453</b>
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	57.081.912.809	57.614.441.453
<b>Cộng</b>	<b>131.821.451.495</b>	<b>130.613.000.997</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>62.944.787.481</b>	<b>32.978.102.960</b>
- Kinh phí công đoàn	177.802.611	74.514.548
- Bảo hiểm xã hội	264.409.450	273.044.007
- Bảo hiểm y tế	13.783.200	48.242.419
- Bảo hiểm thất nghiệp	9.029.990	20.338.879
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	62.479.762.230	32.561.963.107
+ <i>Phí bảo trì Chung cư</i>	17.425.328.539	5.415.874.538
+ <i>Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO</i>	10.896.001.180	-
+ <i>Vay cá nhân</i>	8.940.411.887	25.231.131.024
+ <i>Phải trả, phải nộp về hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	25.218.020.624	1.914.957.545
<b>b. Dài hạn</b>	<b>84.257.885.736</b>	<b>145.036.363.637</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.257.885.736	36.363.637
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	75.000.000.000	145.000.000.000
+ <i>Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng</i>	75.000.000.000	145.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>147.202.673.217</b>	<b>178.014.466.597</b>

**20. Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.779.846.143</b>	-
- Cho thuê tầng dịch vụ CT1 Ngõ Thị Nhậm	333.333.336	-
- Tiền dịch vụ chung cư HH2 Dương Nội	2.446.512.807	-
<b>Cộng</b>	<b>2.779.846.143</b>	-

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

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

Đơn vị tính: VND

**21. Vốn chủ sở hữu****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	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>199.982.400.000</b>	<b>62.734.116.794</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>37.157.698.458</b>	<b>39.497.779.168</b>	<b>339.341.149.335</b>
Tăng vốn trong năm trước	99.982.320.000	(62.734.116.794)	-	(37.248.203.206)	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	30.702.896.965	30.702.896.965
Tăng khác	-	-	-	90.504.748	(4.321.858.748)	(4.231.354.000)
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>-</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>-</b>	<b>65.878.817.385</b>	<b>365.812.692.300</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	47.340.317.673	47.340.317.673
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm nay (*)	-	-	-	-	(33.679.059.635)	(33.679.059.635)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>-</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>-</b>	<b>79.540.075.423</b>	<b>379.473.950.338</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông số 08/2016/QĐ/XMC-HĐQT ngày 02 tháng 4 năm 2016, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2015 như sau:

	Phân phối lợi nhuận năm 2015
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.070.289.696
Chi trả cổ tức năm 2015	29.994.712.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	614.057.939
<b>Cộng</b>	<b>33.679.059.635</b>

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
- 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
<b>Cộng</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>100</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	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	-	-

**e. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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.

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

	Số cuối năm
- USD	107,49
- EUR	84,16

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu bán hàng	449.649.788.737	271.504.642.940
- Doanh thu bất động sản	589.943.560.058	559.107.767.677
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.143.554.899.661	931.691.791.269
- Doanh thu hợp đồng BCC	242.137.359.164	-
- Doanh thu khác	14.022.852.390	6.547.674.956
<b>Cộng</b>	<b><u>2.439.308.460.010</u></b>	<b><u>1.768.851.876.842</u></b>

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

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giảm giá hàng bán	-	86.223.000
- Hàng bán bị trả lại	4.968.690.759	-
<b>Cộng</b>	<b><u>4.968.690.759</u></b>	<b><u>86.223.000</u></b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	443.520.055.512	269.142.319.535
- Chi phí kinh doanh bất động sản	534.782.920.798	495.916.692.768
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.034.239.313.510	864.159.155.501
- Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	177.651.943.699	-
- Giá vốn của hoạt động khác	11.195.283.590	4.989.588.366
<b>Cộng</b>	<b><u>2.201.389.517.109</u></b>	<b><u>1.634.207.756.170</u></b>

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.766.377.754	3.705.885.144
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.159.534.524	2.145.746.083
- Lãi chênh lệch tỷ giá	115.081	198.283
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.673.049.918	743.571.770
<b>Cộng</b>	<b><u>15.599.077.277</u></b>	<b><u>6.595.401.280</u></b>

**05. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền vay	84.370.537.485	59.467.546.582
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	8.850.786.506	1.652.813.214
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	22.083.283	19.135.348
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	4.444.929.250
- Chi phí tài chính khác	23.479.088.493	-
<b>Cộng</b>	<b><u>116.722.495.767</u></b>	<b><u>65.584.424.394</u></b>

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

Đơn vị tính: VND

**06. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	535.392.152
- Tiền phạt chậm tiến độ	4.657.140.470	-
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ	-	8.715.313.203
- Các khoản khác	960.313.750	1.836.934.234
<b>Cộng</b>	<b>5.617.454.220</b>	<b>11.087.639.589</b>

**07. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
- Phạt chậm tiến độ	6.922.836.580	-
- Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh	714.674.089	205.220.363
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	8.265.530.062	1.001.234.699
- Các khoản khác	3.717.072.293	1.183.361.303
<b>Cộng</b>	<b>19.620.113.024</b>	<b>2.389.816.365</b>

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

	Năm nay	Năm trước
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>41.150.442.499</b>	<b>35.133.781.101</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	27.085.552.392	20.571.972.632
- Chi phí vật liệu quản lý	24.656.363	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.917.891.352	2.528.052.249
- Thuế, phí và lệ phí	60.663.328	-
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	166.632.939	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.636.043.369	-
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.259.002.756	12.033.756.220
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>7.033.901.828</b>	<b>12.099.572.822</b>
- Chi phí nhân viên	100.800.000	669.954.794
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.629.645.497	9.288.259.152
- Các khoản chi phí bán hàng khác	5.303.456.331	2.141.358.876
<b>c. Khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(2.534.024.663)</b>	<b>(3.382.512.315)</b>
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.534.024.663)	(3.382.512.315)
<b>Cộng</b>	<b>45.650.319.664</b>	<b>43.850.841.608</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	19.999.697.923	9.175.235.426
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	4.833.839.588	537.723.783
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>24.833.537.511</b>	<b>9.712.959.209</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	241.312.580.431	213.127.151.182
- Chi phí nhân công	114.689.669.149	72.464.819.379
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.576.794.682	6.353.042.029
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.231.323.306.770	1.389.818.692.712
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.534.024.663)	(3.382.512.315)
- Chi phí lãi vay vốn hóa	44.151.456.757	38.649.193.477
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	3.283.842.952	58.942.195.517
- Chi phí phân bổ từ hợp tác kinh doanh	177.651.943.699	-
- Chi phí khác bằng tiền	45.618.315.332	18.782.802.274
<b>Cộng</b>	<b>1.866.073.885.109</b>	<b>1.794.755.384.255</b>

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

Không có thông tin.

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

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 riêng.

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và phụ cấp	5.034.192.421	3.815.696.719
<b>Cộng</b>	<b>5.034.192.421</b>	<b>3.815.696.719</b>

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết

Giao dịch phát sinh trong năm được trình bày tại các thuyết minh số V.02.

Tại ngày kết năm tài chính, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03, V.04, V.15, V.16, còn các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2.061.000.000</b>	<b>6.351.389</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	2.061.000.000	-
Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai	-	-
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	6.351.389
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>13.750.000.000</b>	<b>17.261.235.169</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	-	4.311.235.169
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	10.750.000.000	7.750.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	-	2.200.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>78.358.367.032</b>	<b>78.358.367.032</b>
Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	78.358.367.032	78.358.367.032

### 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;
- 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 bất động sản, cho thuê máy móc thiết bị;
- Lĩnh vực hợp tác kinh doanh: là hoạt động hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng dự án bất động sản để bán.

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

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

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

Năm nay	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hợp tác kinh doanh	Doanh thu khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
-	1.143.554.899.661	589.943.560.058	242.137.359.164	458.703.950.368	2.434.339.769.251	
-	-	-	-	-	-	
-	1.119.196.179.448	578.610.948.607	195.640.788.106	454.715.339.102	2.348.163.255.263	
-	24.358.720.213	11.332.611.451	46.496.571.058	3.988.611.266	86.176.513.988	
-	21.876.219.802	11.285.627.821	4.632.090.766	8.775.012.416	46.568.950.805	
-	13.259.597.761	6.840.436.179	2.807.599.343	5.318.703.873	28.226.337.156	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	1.076.031.209.487	555.109.057.419	227.839.831.319	431.618.776.377	2.290.598.874.602	
-	<b>1.076.031.209.487</b>	<b>555.109.057.419</b>	<b>227.839.831.319</b>	<b>431.618.776.377</b>	<b>3.027.189.031.657</b>	
-	1.243.044.478.471	641.268.805.859	263.203.373.471	498.611.315.405	2.646.127.973.206	
-	<b>1.243.044.478.471</b>	<b>641.268.805.859</b>	<b>263.203.373.471</b>	<b>498.611.315.405</b>	<b>2.647.715.081.319</b>	



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

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

Đơn vị tính: VND

Năm trước	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Doanh thu khác	Cộng
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	931.691.791.269	558.330.636.999	278.743.225.574	1.768.765.653.842
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	926.771.585.277	516.624.735.798	293.651.299.817	1.737.047.620.892
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	4.920.205.992	41.705.901.201	(14.908.074.243)	31.718.032.950
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	29.823.390.615	17.872.125.563	8.922.551.616	56.618.067.794
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	3.781.139.362	2.265.905.923	1.131.239.957	7.178.285.242
<b>Số dư cuối năm trước</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.017.460.832.018	1.165.077.522.081	267.833.793.989	2.450.372.148.088
- Tài sản không phân bổ				546.250.165.019
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.017.460.832.018</b>	<b>1.165.077.522.081</b>	<b>267.833.793.989</b>	<b>2.996.622.313.107</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.471.962.837.152	880.937.685.570	275.769.362.206	2.628.669.884.928
- Nợ phải trả không phân bổ				2.139.735.879
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.471.962.837.152</b>	<b>880.937.685.570</b>	<b>275.769.362.206</b>	<b>2.630.809.620.807</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**04. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị số sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.356.014.157	-	191.356.014.157	68.016.022.121
Phải thu khách hàng và phải thu khác	895.820.699.650	(10.402.830.024)	870.698.218.186	(12.770.221.748)
Phải thu về cho vay	60.148.675.223	(3.300.000.000)	47.591.255.640	(3.300.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>1.147.325.389.030</b>	<b>(13.702.830.024)</b>	<b>986.305.495.947</b>	<b>(16.070.221.748)</b>

**Giá trị số sách**

Số cuối năm	Số đầu năm	Giá trị hợp lý	Số đầu năm
551.532.143.318	655.265.592.760	551.532.143.318	655.265.592.760
1.684.112.942.216	1.594.034.494.583	1.684.112.942.216	1.594.034.494.583
131.821.451.495	130.613.000.997	131.821.451.495	130.613.000.997
115.043.067.730	177.561.963.107	115.043.067.730	177.561.963.107
<b>2.482.509.604.759</b>	<b>2.557.475.051.447</b>	<b>2.482.509.604.759</b>	<b>2.557.475.051.447</b>

**Nợ phải trả tài chính**Phải trả cho người bán  
Vay và nợ  
Chi phí phải trả  
Các khoản phải trả khác  
**Cộng**

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

Đơn vị tính: VND

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

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.09 và V.13). Thông tin về việc thế chấp tài sản cho đơn vị khác như sau:

<b>Tài sản thế chấp</b>	<b>Giá trị sổ sách</b>
<b>Số cuối năm</b>	
T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông: 1568m2	16.511.446.249
Hạ tầng TT Thương Mại	4.933.085.892
Sân Tennis khu TT Thương Mại	483.657.521
Trạm trộn 75m3/h phần xây dựng	2.217.481.734
Trạm trộn 75m3/h phần thiết bị	2.950.034.243
Nội thất T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông	267.386.795
Bể bơi CT2 Hành chính	1.543.629.467
<b>Cộng</b>	<b>28.906.721.901</b>
<b>Số đầu năm</b>	
T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông: 1568m2	17.316.882.649
Hạ tầng TT Thương Mại	5.285.449.176
Sân Tennis khu TT Thương Mại	518.204.489
Trạm trộn 75m3/h phần xây dựng	1.993.250.244
Trạm trộn 75m3/h phần thiết bị	3.045.358.207
Nội thất T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông	1.025.357.133
Bể bơi CT2 Hành chính	1.727.030.987
<b>Cộng</b>	<b>30.911.532.885</b>

**06. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi 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.

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

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

**07. 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*

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Phải trả cho người bán	551.532.143.318	-	-	551.532.143.318
Vay và nợ	870.858.389.599	255.653.939.726	557.600.612.891	1.684.112.942.216
Chi phí phải trả	74.739.538.686	57.081.912.809	-	131.821.451.495
Các khoản phải trả khác	40.043.067.730	75.000.000.000	-	115.043.067.730
<b>Cộng</b>	<b><u>1.537.173.139.333</u></b>	<b><u>387.735.852.535</u></b>	<b><u>557.600.612.891</u></b>	<b><u>2.482.509.604.759</u></b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	655.265.592.760	-	-	655.265.592.760
Vay và nợ	1.143.993.137.459	398.778.058.082	51.263.299.042	1.594.034.494.583
Chi phí phải trả	72.998.559.544	57.614.441.453	-	130.613.000.997
Các khoản phải trả khác	32.561.963.107	145.000.000.000	-	177.561.963.107
<b>Cộng</b>	<b><u>1.904.819.252.870</u></b>	<b><u>601.392.499.535</u></b>	<b><u>51.263.299.042</u></b>	<b><u>2.557.475.051.447</u></b>

**08. 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.

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

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

### Rủi ro 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.

### 09. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

### 10. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2017

Phó Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

SỐ CT: 1.0.1.3.3 QUYỀN SỞ: 0.6 UB/CTBS

NGÀY: 09-06-2017

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ PHƯỜNG QUANG TRUNG



PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thu Thủy