

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

đã được kiểm toán

MỤC LỤC

| | Trang |
|---|---------------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 - 4 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 5 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán | 6 - 52 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 6 - 9 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 10 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 11 - 12 |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 13 - 52 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 20 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ hiện nay của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 299.964.720.000 đồng.

Hoạt động chính của Công ty trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

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

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

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

Tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 52).

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 2015 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | | |
|-------------------------|--------------|-------------------------------------|
| Ông Bùi Khắc Sơn | Chủ tịch | |
| Bà Nguyễn Bảo Ngọc | Phó chủ tịch | |
| Ông Nguyễn Trung Kiên | Ủy viên | Miễn nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2015 |
| 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 | |
| Ông Đào Văn Công | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2015 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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 Bùi Khắc Sơn | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 31/12/2015 |
| Ông Lê Trung Thắng | Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 31/12/2015 |
| Ông Lê Trung Thắng | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 31/12/2015 |
| Ông Đặng Hoàng Huy | Phó Tổng Giám đốc thường trực | |
| Ông Đỗ Thạch Cương | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Văn Đa | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Trần Trọng Diên | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Đinh Việt Long | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Mai Văn Định | Kế toán trưởng | |

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định hiện hành có liên quan;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Bùi Khắc Sơn

Số : 159../2016/BCKT-AASCN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 28 tháng 3 năm 2016, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

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

Phó Giám đốc



Bùi Ngọc Vương

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

Kiểm toán viên

Trần Thị Mai

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2510-2013-152-1

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

5

Branch in Hanoi

No15, Alley 640, Lang Road, Dong Da Dist., Hanoi
Tel: (84-04) 3793 1428 *Fax: (84-04) 3793 1429
Email: admin@namviethn.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

| STT | TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. | TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 2.075.215.412.220 | 1.222.622.974.346 |
| I. | Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 84.173.707.765 | 35.100.546.693 |
| 1. | Tiền | 111 | V.01 | 84.173.707.765 | 35.100.546.693 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. | Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.02 | 41.088.500 | 41.088.500 |
| 1. | Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 41.088.500 | 41.088.500 |
| 2. | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| III. | Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 974.972.633.872 | 573.786.709.876 |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.03 | 766.825.984.972 | 420.673.890.758 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 119.959.789.956 | 53.330.845.008 |
| 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.04 | 18.951.537.529 | 21.067.567.700 |
| 6. | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.05 | 90.365.288.213 | 101.530.045.001 |
| 7. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | (21.129.966.798) | (22.815.638.591) |
| 8. | Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. | Hàng tồn kho | 140 | V.07 | 962.486.071.592 | 590.566.496.851 |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | | 962.486.071.592 | 590.566.496.851 |
| 2. | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | - |
| V. | Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 53.541.910.491 | 23.128.132.426 |
| 1. | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.12 | 5.471.789.298 | 2.281.929.196 |
| 2. | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 47.697.643.200 | 19.573.972.752 |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.16 | 372.477.993 | 1.272.230.478 |
| 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 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| STT | TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| B. | TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 815.911.167.808 | 466.805.288.188 |
| I. | Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 264.942.437.018 | 190.324.482.802 |
| 1. | Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | V.03 | - | - |
| 4. | Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. | Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.04 | 30.511.255.640 | 30.511.255.640 |
| 6. | Phải thu dài hạn khác | 216 | V.05 | 234.431.181.378 | 159.813.227.162 |
| 7. | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |
| II. | Tài sản cố định | 220 | | 274.441.271.870 | 158.368.923.772 |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.09 | 274.032.269.626 | 158.114.869.918 |
| | - Nguyên giá | 222 | | 489.683.662.337 | 355.271.920.793 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (215.651.392.711) | (197.157.050.875) |
| 2. | Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| | - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | - | - |
| 3. | Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | 409.002.244 | 254.053.854 |
| | - Nguyên giá | 228 | | 1.012.509.704 | 680.759.704 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | (603.507.460) | (426.705.850) |
| III. | Bất động sản đầu tư | 230 | V.11 | 66.123.462.321 | 51.499.104.609 |
| 1. | Nguyên giá | 231 | | 72.346.783.506 | 56.380.633.994 |
| 2. | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | (6.223.321.185) | (4.881.529.385) |
| IV. | Tài sản dở dang dài hạn | 240 | V.08 | 54.121.879.715 | 12.137.213.128 |
| 1. | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 35.223.538.638 | - |
| 2. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 18.898.341.077 | 12.137.213.128 |
| V. | Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.02 | 137.392.905.000 | 35.137.834.250 |
| 1. | Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 29.970.755.000 | 34.415.684.250 |
| 3. | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 109.257.150.000 | 2.557.150.000 |
| 4. | Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | (1.835.000.000) | (1.835.000.000) |
| 5. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| VI. | Tài sản dài hạn khác | 260 | | 18.889.211.884 | 19.337.729.627 |
| 1. | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.12 | 8.445.794.026 | 7.854.614.283 |
| 2. | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.13 | 10.443.417.858 | 11.483.115.344 |
| 4. | Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| 5. | Lợi thế thương mại | 269 | | - | - |
| | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 2.891.126.580.028 | 1.689.428.262.534 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| STT | NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. | NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 2.500.123.926.860 | 1.341.581.233.272 |
| I. | Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.916.064.311.678 | 1.208.018.730.075 |
| 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.15 | 380.572.035.598 | 216.745.979.678 |
| 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 76.865.941.242 | 170.841.338.744 |
| 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16 | 18.684.356.746 | 19.416.006.882 |
| 4. | Phải trả người lao động | 314 | | 51.954.733.622 | 35.296.647.701 |
| 5. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 75.396.132.062 | 11.715.808.742 |
| 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.19 | 165.309.360 | - |
| 9. | Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.18 | 40.551.488.841 | 52.636.174.542 |
| 10. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.14 | 1.263.512.420.754 | 695.166.555.441 |
| 11. | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | V.20 | 3.093.459.311 | 965.996.691 |
| 12. | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 5.268.434.142 | 5.234.221.654 |
| 13. | Quỹ bình ôn giá | 323 | | - | - |
| 14. | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. | Nợ dài hạn | 330 | | 584.059.615.182 | 133.562.503.197 |
| 1. | Phải trả người bán dài hạn | 331 | V.15 | - | - |
| 2. | Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. | Chi phí phải trả dài hạn | 333 | V.17 | 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 | V.19 | - | 54.697.709.975 |
| 7. | Phải trả dài hạn khác | 337 | V.18 | 145.426.363.637 | 60.000.000 |
| 8. | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.14 | 381.018.810.092 | 78.804.793.222 |
| 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 | V.20 | - | - |
| 13. | Quỹ phát triển khoa học công nghệ | 343 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| STT | NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| D. | VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 391.002.653.168 | 347.847.029.262 |
| I. | Vốn chủ sở hữu | 410 | V.21 | 391.002.653.168 | 347.847.029.262 |
| 1. | Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 299.964.720.000 | 199.982.400.000 |
| | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 299.964.720.000 | 199.982.400.000 |
| | - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. | Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | - | 62.734.116.794 |
| 3. | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. | Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. | Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | (30.845.085) | (30.845.085) |
| 6. | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. | Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 12.356.150.322 | 48.928.615.337 |
| 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 | | 44.682.470.060 | 3.485.881.717 |
| | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a | | (1.519.734.133) | (89.780.857.476) |
| | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 46.202.204.193 | 93.266.739.193 |
| 12. | Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| 13. | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 34.030.157.871 | 32.746.860.499 |
| II. | Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. | Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. | Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 2.891.126.580.028 | 1.689.428.262.534 |

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Bùi Khắc Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2015

Đơn vị tính: VND

| STT | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----|--|-----------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.01 | 1.650.403.392.450 | 1.187.979.019.662 |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.02 | 94.366.104 | - |
| 3. | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 1.650.309.026.346 | 1.187.979.019.662 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | VI.03 | 1.433.409.961.317 | 993.852.770.030 |
| 5. | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 216.899.065.029 | 194.126.249.632 |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.04 | 4.591.587.662 | 68.355.138.309 |
| 7. | Chi phí tài chính | 22 | VI.05 | 68.096.695.223 | 55.261.646.930 |
| | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 67.957.200.857 | 54.405.585.100 |
| 8. | Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | (4.444.929.250) | (2.900.719.955) |
| 9. | Chi phí bán hàng | 25 | VI.08 | 20.927.941.761 | 23.059.339.223 |
| 10. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.08 | 69.456.691.221 | 76.609.492.122 |
| 11. | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 58.564.395.236 | 104.650.189.711 |
| 12. | Thu nhập khác | 31 | VI.06 | 12.506.706.109 | 8.403.772.325 |
| 13. | Chi phí khác | 32 | VI.07 | 5.239.372.442 | 17.603.834.076 |
| 14. | Lợi nhuận khác | 40 | | 7.267.333.667 | (9.200.061.751) |
| 15. | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 65.831.728.903 | 95.450.127.960 |
| 16. | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.09 | 15.686.743.204 | 15.039.756.776 |
| 17. | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | VI.10 | 1.039.697.486 | (11.032.331.032) |
| 18. | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | | 49.105.288.213 | 91.442.702.216 |
| 19. | Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 61 | | 46.202.204.193 | 93.266.739.193 |
| 20. | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 2.903.084.020 | (1.824.036.977) |
| 21. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.11 | 1.540 | 2.991 |
| 22. | Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.12 | 1.540 | 2.991 |

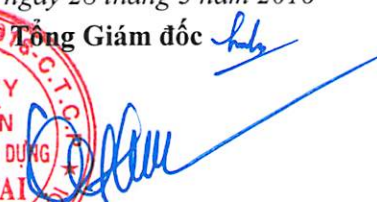
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Bùi Khắc Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2015

Đơn vị tính: VND

| STT | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|------------|--|-------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| I. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. | <i>Lợi nhuận trước thuế</i> | 01 | | 65.831.728.903 | 95.450.127.960 |
| 2. | <i>Điều chỉnh cho các khoản</i> | | | | |
| - | Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT | 02 | | 26.329.041.409 | 36.199.407.120 |
| - | Các khoản dự phòng | 03 | | 441.790.827 | (1.143.801.062) |
| - | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | - |
| - | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | 368.007.383 | (65.378.997.481) |
| - | Chi phí lãi vay | 06 | | 67.957.200.857 | 54.405.585.100 |
| - | Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. | <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i> | 08 | | 160.927.769.379 | 119.532.321.637 |
| - | Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (582.276.337.809) | (524.603.904.336) |
| - | Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (418.618.337.803) | 180.646.996.070 |
| - | Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11 | | 276.178.667.196 | 279.504.764.920 |
| - | Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (3.363.918.909) | 3.666.010.026 |
| - | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - | Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (65.354.383.045) | (75.718.936.206) |
| - | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (13.685.802.383) | (12.701.553.729) |
| - | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 657.602.602 | 3.370.239.022 |
| - | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (3.193.370.141) | (6.291.610.905) |
| | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i> | 20 | | (648.728.110.913) | (32.595.673.501) |
| II. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác | 21 | | (76.781.383.114) | (17.927.729.350) |
| 2. | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác | 22 | | 8.347.399.703 | 1.410.072.321 |
| 3. | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (8.674.012.572) | (61.726.255.640) |
| 4. | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 10.790.042.743 | 68.015.959.642 |
| 5. | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (108.200.000.000) | (87.109.116.923) |
| 6. | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 31.786.044.993 |
| 7. | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 1.059.343.042 | 3.837.399.592 |
| | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | 30 | | (173.458.610.198) | (61.713.625.365) |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| STT | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------------|---|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| III. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 1.000.000.000 | - |
| 2. | Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. | Tiền thu từ đi vay | 33 | | 1.904.555.066.893 | 910.500.280.509 |
| 4. | Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (1.033.995.184.710) | (848.800.916.112) |
| 5. | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | (714.841.709) |
| 6. | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (300.000.000) | - |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 871.259.882.183 | 60.984.522.688 |
| | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | 49.073.161.072 | (33.324.776.178) |
| | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 35.100.546.693 | 68.425.322.871 |
| | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | | 84.173.707.765 | 35.100.546.693 |

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

Tổng Giám đốc



 Bùi Khắc Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2015

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

Là Công ty Cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

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

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

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

04. Cấu trúc doanh nghiệp

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

| Tên công ty con | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2015 | Quyền biểu quyết của Công ty mẹ | |
|--|---|--|---------------------------------|---------|
| | | | Cuối năm | Đầu năm |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai | Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. | 83,53% | 83,53% | 83,53% |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai | Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. | 86,54% | 86,54% | 80,24% |
| Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai | Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. | 77,78% | 77,78% | 77,78% |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai | Phòng 102, tầng kỹ thuật, tòa nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. | 96,39% | 80,00% | 80,00% |
| Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú | Khu phố Bê Tông, xã Đạo Phú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc | 65,00% | 65,00% | 65,00% |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

| <u>Tên công ty con</u> | <u>Địa chỉ</u> | Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2015 | Quyền biểu quyết của Công ty mẹ | |
|--|---|---|------------------------------------|---------|
| | | | Cuối năm | Đầu năm |
| 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 | 98,84% | 90% | - |
| Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai | Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội | 100% | 100% | 100% |

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

| <u>Tên công ty liên kết</u> | <u>Địa chỉ</u> | Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2015 | Quyền biểu quyết của Công ty | |
|---|--|--|---------------------------------|---------|
| | | | Cuối năm | Đầu năm |
| Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng | Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng | 49% | 49% | 49% |
| Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45) | Áp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương | 49% | 49% | 49% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An | Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 32% | 32% | 32% |

05. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 thay thế Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính về hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Một số số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 không so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước do áp dụng các Thông tư này trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Các quy định có thay đổi ảnh hưởng đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty như sau:

- Tỷ giá áp dụng để hạch toán các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ và đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ.
- Quy định về việc phân loại tài sản và nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Quy định về lập và trình bày Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan đến vốn hóa chi phí đi vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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

01. Năm tài chính

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

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỤC 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, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- 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 hợp nhất:

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

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

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

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

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

03. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

04. Các khoản cho vay

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

05. 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 kỳ 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

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. 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 |
| - Phần mềm máy tính | 03 năm |

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

Nguyên giá

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

- Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:
 - Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí, và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.
 - Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.
- Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:
 - Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hợp nhất phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
 - Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt 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 hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 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 hóa 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 hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm là từ 7%/năm đến 8,5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ 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 hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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:

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

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

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.

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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

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

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

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

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

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

Trường hợp tài sản cố định được bán có lãi thì chi phí khấu hao đang được ghi nhận trong Báo cáo tài chính riêng của bên mua tài sản cố định sẽ cao hơn chi phí khấu hao xét trên phương diện của cả tập đoàn, do đó trong Báo cáo tài chính hợp nhất kế toán phải điều chỉnh giảm chi phí khấu hao và hao mòn lũy kế do ảnh hưởng của giao dịch bán tài sản cố định trong nội bộ tập đoàn.

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

Trường hợp giao dịch bán TSCĐ giữa các đơn vị thuộc tập đoàn làm phát sinh một khoản lỗ thì giá trị ghi sổ của tài sản cố định xét trên phương diện tập đoàn sẽ lớn hơn cơ sở tính thuế của nó nên Báo cáo tài chính hợp nhất phải phản ánh được phần thuế thu nhập hoãn lại tương ứng với số lỗ chưa thực hiện nằm trong giá trị TSCĐ. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phải phản ánh được số tăng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng với việc tăng lợi nhuận của tập đoàn. Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ giao dịch bán tài sản cố định giữa các đơn vị trong nội bộ tập đoàn sẽ được hoàn nhập dần hàng kỳ khi kế toán điều chỉnh tăng chi phí khấu hao của tập đoàn.

Trường hợp phát sinh lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ giao dịch công ty con bán TSCĐ trong nội bộ tập đoàn thì khi xác định lợi ích cổ đông không kiểm soát, kế toán phải xác định phần lãi hoặc lỗ chưa thực hiện cần phân bổ cho các cổ đông không kiểm soát và điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT***Đơn vị tính: VND***01. Tiền**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - Tiền mặt | 21.879.462.845 | 4.139.318.541 |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 62.294.244.920 | 30.961.228.152 |
| - Tiền đang chuyển | - | - |
| Cộng | <u>84.173.707.765</u> | <u>35.100.546.693</u> |

02. Các khoản đầu tư tài chính

| | <u>Số cuối năm</u> | | |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| | <u>Giá gốc</u> | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị hợp lý</u> |
| 2.1. Chứng khoán kinh doanh | 41.088.500 | - | 45.752.600 |
| - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 41.088.500 | - | 45.752.600 |
| Cộng | <u>41.088.500</u> | <u>-</u> | <u>45.752.600</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | | |
|---|-------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Giá trị hợp lý |
| 2.2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 94.901.153.927 | | 29.970.755.000 | | 34.415.684.250 | |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An | 29.970.755.000 | 29.970.755.000 | 29.970.755.000 | 29.970.755.000 | 29.970.755.000 | 29.970.755.000 |
| - Công ty Cổ phần Xuân Mai Miền Nam | 40.430.398.927 | - | 40.430.398.927 | - | - | - |
| - Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng | 24.500.000.000 | - | 24.500.000.000 | - | 4.444.929.250 | 4.444.929.250 |
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | | | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| 2.3. Đầu tư vào đơn vị khác | 109.257.150.000 | (1.835.000.000) | 107.422.150.000 | 2.557.150.000 | (1.835.000.000) | 722.150.000 |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ | 1.835.000.000 | (1.835.000.000) | - | 1.835.000.000 | (1.835.000.000) | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 | 722.150.000 | - | 722.150.000 | 722.150.000 | - | 722.150.000 |
| - Công ty Cổ phần Điện Việt Lào ^(a) | 106.700.000.000 | - | 106.700.000.000 | - | - | - |

^(a): Trong năm, Công ty đã mua 9.700.000 cổ phần của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) đang nắm giữ trong Công ty Cổ phần Điện Việt Lào với giá chuyển nhượng là 11.000 đồng/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm giữ 9.700.000 cổ phần tương đương 4,45% vốn thực góp của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**Thông tin chi tiết Công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác của Công ty tại ngày 31/12/2015****Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

| Tên công ty liên doanh, liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|----------------------|-------------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An | Phố 77/2 KP3 đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 32,10% | 32,10% | Xây dựng. |
| Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45) | Ấp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương | 49,00% | 49,00% | Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. |
| Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng | Thôn Đại La, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng | 49,00% | 49,00% | Sản xuất bê tông, vận tải hàng hóa bằng đường bộ. |

Đầu tư vào đơn vị khác:

| Tên công ty nhận đầu tư | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|----------------------|-------------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ | Đường Hạ Long, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh | 6,12% | 6,12% | Kinh doanh khách sạn. |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 | Số 336 Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai | 0,13% | 0,13% | Đầu tư xây dựng vận hành các dự án thủy điện; Đầu tư kinh doanh bất động sản... |
| Công ty Cổ phần Điện Việt Lào | Tầng 9, tháp B, tòa nhà HH4, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội | 4,45% | 4,45% | Sản xuất công nghiệp và xây dựng. |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

03. Phải thu của khách hàng

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn | 766.825.984.972 | 420.673.890.758 |
| - Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại VT | 90.636.045.741 | - |
| - Công ty Cổ phần Him Lam | 76.744.818.300 | - |
| - Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng | 66.128.944.651 | - |
| - Ban điều hành dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 | 44.682.046.219 | 64.776.275.022 |
| - Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác | 488.634.130.061 | 355.897.615.736 |
| b. Phải thu của khách hàng dài hạn | - | - |
| Cộng | 766.825.984.972 | 420.673.890.758 |
| c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan | | |
| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
| Phải thu của khách hàng là công ty liên kết | 29.067.145.828 | 28.389.693.868 |
| - Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam | 7.696.617.686 | 7.336.255.443 |
| - Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng | 21.370.528.142 | 21.053.438.425 |
| Cộng | 29.067.145.828 | 28.389.693.868 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

04. Phải thu về cho vay

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 18.951.537.529 | (3.300.000.000) | 21.067.567.700 | (6.829.283.850) |
| + Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam | 11.000.000.000 | - | 17.058.567.700 | (3.529.283.850) |
| + Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng | 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 | - | - | - |
| + Ông Nguyễn Mậu Hùng | 1.000.000.000 | - | - | - |
| + Các đối tượng khác | 2.151.537.529 | - | 709.000.000 | - |
| b. Dài hạn | 30.511.255.640 | - | 30.511.255.640 | - |
| + Công ty Cổ phần Sản xuất bao bì và Hàng nhập khẩu | 30.511.255.640 | - | 30.511.255.640 | - |
| Cộng | 49.462.793.169 | (3.300.000.000) | 51.578.823.340 | (6.829.283.850) |

05. Phải thu khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 90.365.288.213 | (1.956.307.491) | 101.530.045.001 | (1.235.035.269) |
| - Tạm ứng | 22.678.095.163 | - | 17.330.184.669 | - |
| - Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 694.419.398 | - | 902.976.258 | - |
| - Phải thu khác | 66.992.773.652 | (1.956.307.491) | 83.296.884.074 | (1.235.035.269) |
| + <i>Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý^(a)</i> | 56.321.908.000 | - | 76.921.908.000 | - |
| + Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar | 985.246.528 | (985.246.528) | 985.246.528 | (985.246.528) |
| + Lãi phải thu Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu | 4.913.694.565 | - | 1.863.614.388 | - |
| + Phải thu khác | 4.771.924.559 | (971.060.963) | 3.526.115.158 | (249.788.741) |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| b. Dài hạn | 234.431.181.378 | - | 159.813.227.162 | - |
| - Ký quỹ, ký cược dài hạn | 52.660.000.000 | - | 22.060.000.000 | - |
| - Phải thu khác | 181.771.181.378 | - | 137.753.227.162 | - |
| + Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú ^(b) | 37.750.000.000 | - | 37.750.000.000 | - |
| + Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành ^(c) | 7.003.963.007 | - | 7.003.963.007 | - |
| + Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng | 6.000.000.000 | - | 6.000.000.000 | - |
| + Công ty CP Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco) | 8.991.930.232 | - | 8.991.930.232 | - |
| + Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin ^(d) | 119.557.730.678 | - | 78.007.333.923 | - |
| + Ban điều hành dự án nút giao Long Biên | 2.467.557.461 | - | - | - |
| Cộng | 324.796.469.591 | (1.956.307.491) | 261.343.272.163 | (1.235.035.269) |

- (a) Là khoản đã trả tiền cho người bán để mua đất nhưng chưa hoàn thành xong các thủ tục pháp lý. Kiểm toán Nhà nước năm 2011 đã đề nghị điều chỉnh khoản trả trước này sang khoản phải thu khác.
- (b) Là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư với Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú theo Hợp đồng góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư vốn số 216/HĐKT/2009 ngày 22 tháng 9 năm 2009. Theo hợp đồng này Công ty góp vốn với Công ty TNHH thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú để thực hiện dự án Bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh.
- (c) Là khoản góp vốn vào dự án Chung cư tại phường Bình Trị Đông B, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty góp tương đương với 76,72% giá trị hợp đồng, đồng thời cũng là nhà thầu xây lắp cho dự án. Lợi ích cũng như rủi ro sẽ được phân bổ theo tỷ lệ góp vốn. Hiện tại, dự án này vẫn đang hoàn thiện.
- (d) Là khoản hợp tác kinh doanh thực hiện dự án văn phòng làm việc, trung tâm thương mại kết hợp nhà ở để bán tại Mỹ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

06. Nợ xấu

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | <i>Giá gốc</i> | <i>Giá trị có thể thu hồi</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Giá trị có thể thu hồi</i> |
| - Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam | - | - | 17.058.567.700 | 13.529.283.850 |
| - Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar | 4.285.246.528 | - | 4.285.246.528 | - |
| - Các đối tượng khác | 21.962.505.162 | 5.117.784.892 | 22.448.814.970 | 7.447.706.757 |
| Cộng | 26.247.751.690 | 5.117.784.892 | 43.792.629.198 | 20.976.990.607 |

07. Hàng tồn kho

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 42.709.625.954 | - | 24.577.201.760 | - |
| - Công cụ, dụng cụ | 1.992.351.908 | - | 1.270.587.682 | - |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 885.758.683.312 | - | 532.034.853.637 | - |
| - Thành phẩm | 32.025.410.418 | - | 32.051.769.350 | - |
| - Hàng gửi đi bán | - | - | 632.084.422 | - |
| Cộng | 962.486.071.592 | - | 590.566.496.851 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

08. 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 |
| a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*) | | | | |
| - Nhà 11T2 Chung cư Xuân Mai | 10.120.155.941 | 10.120.155.941 | - | - |
| - Nhà 19T2 Chung cư Vĩnh Phúc | 8.244.843.846 | 8.244.843.846 | - | - |
| - Chi phí chung Khu Vĩnh Phúc | 7.430.528.993 | 7.430.528.993 | - | - |
| - Chi phí chung Khu Xuân Mai | 9.428.009.858 | 9.428.009.858 | - | - |
| Cộng | 35.223.538.638 | 35.223.538.638 | - | - |

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| b) Xây dựng cơ bản dở dang | | |
| - Mua sắm | - | - |
| - Xây dựng cơ bản | 18.898.341.077 | 12.137.213.128 |
| + Đầu tư trạm trộn số 02 | 2.095.486.036 | 5.564.876.344 |
| + Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec | 950.577.117 | - |
| + Dự án mỏ đá thôn Lục Liêu | 6.975.977.180 | 6.491.407.946 |
| + Đầu tư Trụ sở văn phòng XMC tại CT2 Hành Chính | 7.984.246.917 | - |
| + Công trình khác | 892.053.827 | 80.928.838 |
| Cộng | 18.898.341.077 | 12.137.213.128 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

09. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| I. Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 141.260.155.395 | 157.435.184.293 | 37.399.723.947 | 9.310.549.149 | 9.866.308.009 | 355.271.920.793 |
| - Mua trong năm | 77.913.754.667 | 14.462.460.005 | 5.464.910.409 | 1.354.598.434 | 773.440.000 | 99.969.163.515 |
| - Đầu tư XD/CB hoàn thành | 7.703.418.313 | 43.849.387.161 | - | - | - | 51.552.805.474 |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | (230.311.547) | - | - | - | - | (230.311.547) |
| - Thanh lý, nhượng bán | (1.212.981.037) | (13.003.544.275) | (1.414.534.954) | (945.053.766) | - | (16.576.114.032) |
| - Giảm khác | - | (303.801.866) | - | - | - | (303.801.866) |
| Số dư cuối năm | 225.434.035.791 | 202.439.685.318 | 41.450.099.402 | 9.720.093.817 | 10.639.748.009 | 489.683.662.337 |
| II. Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 47.054.116.561 | 108.223.544.020 | 28.107.086.920 | 6.928.211.314 | 6.844.092.060 | 197.157.050.875 |
| - Khấu hao trong năm | 7.246.877.330 | 11.671.845.246 | 4.055.875.224 | 1.040.710.946 | 1.266.306.522 | 25.281.615.268 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | (9.212.472) | - | - | - | - | (9.212.472) |
| - Thanh lý, nhượng bán | (122.611.312) | (4.522.607.525) | (1.401.858.558) | (730.983.565) | - | (6.778.060.960) |
| Số dư cuối năm | 54.169.170.107 | 115.372.781.741 | 30.761.103.586 | 7.237.938.695 | 8.110.398.582 | 215.651.392.711 |
| III. Giá trị còn lại | | | | | | |
| 1. Tại ngày đầu năm | 94.206.038.834 | 49.211.640.273 | 9.292.637.027 | 2.382.337.835 | 3.022.215.949 | 158.114.869.918 |
| 2. Tại ngày cuối năm | 171.264.865.684 | 87.066.903.577 | 10.688.995.816 | 2.482.155.122 | 2.529.349.427 | 274.032.269.626 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Phần mềm máy tính | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| I. Nguyên giá | | | |
| <i>Số dư đầu năm</i> | 680.759.704 | - | 680.759.704 |
| - Mua trong năm | 331.750.000 | - | 331.750.000 |
| <i>Số dư cuối năm</i> | 1.012.509.704 | - | 1.012.509.704 |
| II. Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| <i>Số dư đầu năm</i> | 426.705.850 | - | 426.705.850 |
| - Khấu hao trong năm | 176.801.610 | - | 176.801.610 |
| <i>Số dư cuối năm</i> | 603.507.460 | - | 603.507.460 |
| III. Giá trị còn lại | | | |
| 1. <i>Tại ngày đầu năm</i> | 254.053.854 | - | 254.053.854 |
| 2. <i>Tại ngày cuối năm</i> | 409.002.244 | - | 409.002.244 |

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**a. Bất động sản đầu tư cho thuê**

| Khoản mục | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| I. Nguyên giá bất động sản đầu tư | 56.380.633.994 | 15.966.149.512 | - | 72.346.783.506 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 56.380.633.994 | 14.132.134.305 | - | 70.512.768.299 |
| - Cơ sở hạ tầng | - | 1.834.015.207 | - | 1.834.015.207 |
| II. Giá trị hao mòn lũy kế | 4.881.529.385 | 1.341.791.800 | - | 6.223.321.185 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 4.881.529.385 | 1.234.807.580 | - | 6.116.336.965 |
| - Cơ sở hạ tầng | - | 106.984.220 | - | 106.984.220 |
| III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư | 51.499.104.609 | 15.966.149.512 | 1.341.791.800 | 66.123.462.321 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 51.499.104.609 | 14.132.134.305 | 1.234.807.580 | 64.396.431.334 |
| - Cơ sở hạ tầng | - | 1.834.015.207 | 106.984.220 | 1.727.030.987 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

12. Chi phí trả trước

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | 5.471.789.298 | 2.281.929.196 |
| - Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ | 4.136.730.869 | 1.284.576.207 |
| - Chi phí trả trước về thuế TNDN | 886.667.035 | 773.347.965 |
| - Các khoản khác | 448.391.394 | 224.005.024 |
| b. Dài hạn | 8.445.794.026 | 7.854.614.283 |
| - Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ | 2.029.917.860 | 2.417.102.400 |
| - Phí bảo trì nhà CT2 Ngô Thị Nhậm | 84.811.865 | 197.894.365 |
| - Phí môi giới nhà CT2 Hành chính | - | 2.938.631.338 |
| - 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 | 1.192.623.564 |
| - Chi phí sửa chữa tài sản cố định | 321.846.752 | 310.205.102 |
| - Chi phí gia công ván khuôn | 1.302.868.521 | 694.960.595 |
| - Nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản | 406.125.000 | - |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác | 396.051.090 | 103.196.919 |
| Cộng | 13.917.583.324 | 10.136.543.479 |

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm | 11.483.115.344 | 451.200.981 |
| Tăng trong năm | 3.735.734 | 12.151.391.073 |
| Giảm trong năm | 1.043.433.220 | 1.119.476.710 |
| Số cuối năm | 10.443.417.858 | 11.483.115.344 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

14. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính : VND

| | Số đầu năm | | Trong năm | | Số cuối năm | |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay ngắn hạn | 695.166.555.441 | 695.166.555.441 | 1.572.309.508.629 | 1.003.963.643.316 | 1.263.512.420.754 | 1.263.512.420.754 |
| - Vay ngắn hạn ngân hàng | 469.359.412.734 | 469.359.412.734 | 1.183.569.915.376 | 741.463.113.586 | 911.466.214.524 | 911.466.214.524 |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(a) | 77.738.563.803 | 77.738.563.803 | 483.006.884.512 | 152.620.935.372 | 408.124.512.943 | 408.124.512.943 |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 45.345.696.601 | 45.345.696.601 | 17.885.637.606 | 62.257.334.207 | 974.000.000 | 974.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 21.381.737.972 | 21.381.737.972 | 84.287.419.442 | 87.684.738.066 | 17.984.419.348 | 17.984.419.348 |
| + Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt ^(b) | 324.893.414.358 | 324.893.414.358 | 598.389.973.816 | 438.900.105.941 | 484.383.282.233 | 484.383.282.233 |
| - Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả | 193.502.177.961 | 193.502.177.961 | 364.413.010.351 | 222.992.582.549 | 334.922.605.763 | 334.922.605.763 |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | - | - | 8.339.000.000 | 1.563.000.000 | 6.776.000.000 | 6.776.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Tiên Phong | - | - | 157.200.000 | - | 157.200.000 | 157.200.000 |
| + Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt ^(c) | 193.502.177.961 | 193.502.177.961 | 355.916.810.351 | 221.429.582.549 | 327.989.405.763 | 327.989.405.763 |
| - Vay đối tượng khác | 32.304.964.746 | 32.304.964.746 | 24.326.582.902 | 39.507.947.181 | 17.123.600.467 | 17.123.600.467 |
| + Vay cá nhân | 32.304.964.746 | 32.304.964.746 | 24.326.582.902 | 39.507.947.181 | 17.123.600.467 | 17.123.600.467 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính : VND

| | Số đầu năm | | Trong năm | | Số cuối năm | |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| b. Vay dài hạn | 78.804.793.222 | 78.804.793.222 | 753.282.666.975 | 451.068.650.105 | 381.018.810.092 | 381.018.810.092 |
| Từ 1 năm đến 5 năm | 69.861.923.222 | 69.861.923.222 | 640.188.069.573 | 386.713.351.745 | 323.336.641.050 | 323.336.641.050 |
| - <i>Vay ngân hàng</i> | <i>69.861.923.222</i> | <i>69.861.923.222</i> | <i>640.188.069.573</i> | <i>386.713.351.745</i> | <i>323.336.641.050</i> | <i>323.336.641.050</i> |
| + Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt ^(c) | 69.861.923.222 | 69.861.923.222 | 579.674.821.213 | 385.898.351.745 | 263.638.392.690 | 263.638.392.690 |
| + Ngân hàng TMCP Tiên Phong | - | - | 628.800.000 | - | 628.800.000 | 628.800.000 |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam | - | - | 59.884.448.360 | 815.000.000 | 59.069.448.360 | 59.069.448.360 |
| - <i>Vay đối tượng khác</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Trên 5 năm | 8.942.870.000 | 8.942.870.000 | 113.094.597.402 | 64.355.298.360 | 57.682.169.042 | 57.682.169.042 |
| - <i>Vay ngân hàng</i> | <i>8.942.870.000</i> | <i>8.942.870.000</i> | <i>113.094.597.402</i> | <i>64.355.298.360</i> | <i>57.682.169.042</i> | <i>57.682.169.042</i> |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(d) | 8.942.870.000 | 8.942.870.000 | 113.094.597.402 | 64.355.298.360 | 57.682.169.042 | 57.682.169.042 |
| Cộng | 773.971.348.663 | 773.971.348.663 | 2.325.592.175.604 | 1.455.032.293.421 | 1.644.531.230.846 | 1.644.531.230.846 |

Thông tin bổ sung về các khoản vay:

- (a) Bao gồm 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 Ngô 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.
- (b) Bao gồm 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

- (c) Bao gồm khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Hà Nội với hạn mức tín dụng 500 tỷ đồng để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án CT2 Khu Hành chính mới quận Hà Đông. Thời hạn của hợp đồng tín dụng là 36 tháng. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, theo quy định tại từng thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền phát sinh từ Dự án CT2 khu hành chính mới quận Hà Đông.
- (d) Bao gồm khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo 2 hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 01/2015/178640/HDTD ngày 30 tháng 01 năm 2015 để mua cổ phiếu Công ty CP Việt Lào. Thời hạn vay 8 năm, thời gian ân hạn 2 năm, lãi suất trong 2 năm đầu tiên 7%/năm, lãi suất các năm tiếp theo theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả sau của BIDV cộng 2%/năm và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý. Hợp đồng được cầm cố bằng toàn bộ bằng 9.700.000 cổ phiếu VLCP nêu trên và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu sở hữu nêu trên.
 - Hợp đồng tín dụng số 02/2015/178640/HDTD ngày 14 tháng 02 năm 2015 thanh toán tiền mua thiết bị, máy móc và xây lắp cho các dự án Công nghệ Tầm tường bê tông rỗng chế Acotec. Hạn mức tín dụng của khoản vay là 42.000.000.000 đồng, thời hạn vay 90 tháng, lãi suất 10%/năm. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là toàn bộ dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec.

15. Phải trả người bán

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | |
| a. Phải trả người bán ngắn hạn | | | | |
| - Công ty Cổ phần sản xuất dịch vụ và thương mại Phát Linh | 37.225.284.195 | 37.225.284.195 | 3.040.520.837 | 3.040.520.837 |
| - Công ty Cổ phần thương mại Thái Hưng | 22.083.919.055 | 22.083.919.055 | 1.236.891.040 | 1.236.891.040 |
| - Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác | 321.262.832.348 | 321.262.832.348 | 212.468.567.801 | 212.468.567.801 |
| b. Phải trả người bán dài hạn | - | - | - | - |
| Cộng | 380.572.035.598 | 380.572.035.598 | 216.745.979.678 | 216.745.979.678 |
| c. Phải trả người bán là các bên liên quan | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Phải trả người bán là công ty liên kết | | | | |
| - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An | 75.190.000 | 75.190.000 | - | - |
| - Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam | 3.560.036.289 | 3.560.036.289 | 4.001.074.489 | 4.001.074.489 |
| Cộng | 3.635.226.289 | 3.635.226.289 | 4.001.074.489 | 4.001.074.489 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| - Thuế GTGT đầu ra | - | 11.505.751.643 | 20.919.546.421 | 21.059.187.788 | 22.366.732 | 11.388.477.008 |
| - Thuế GTGT hàng nhập khẩu | - | - | 2.970.549.481 | 2.970.549.481 | - | - |
| - Thuế xuất nhập khẩu | - | - | 600.545.515 | 600.545.515 | - | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 3.095.093.572 | 15.800.062.274 | 13.685.802.383 | - | 5.209.353.463 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | - | 326.272.075 | 2.068.228.111 | 1.947.030.072 | 34.446.336 | 481.916.450 |
| - Thuế tài nguyên | - | 2.146.746 | 22.293.760 | 22.684.402 | - | 1.756.104 |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 1.272.230.478 | - | 1.969.220.602 | 1.012.655.049 | 315.664.925 | - |
| - Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | - | - | 56.475.222 | 16.000.000 | - | 40.475.222 |
| - Phí, lệ phí và các khoản khác | - | 4.486.742.846 | 4.497.672.979 | 7.422.037.326 | - | 1.562.378.499 |
| Cộng | 1.272.230.478 | 19.416.006.882 | 48.904.594.365 | 48.736.492.016 | 372.477.993 | 18.684.356.746 |

17. Chi phí phải trả

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|-----------------------|
| a. Chi phí phải trả ngắn hạn | 75.396.132.062 | 11.715.808.742 |
| - Chi phí lãi vay | 6.244.366.898 | 3.043.315.626 |
| - Trích trước chi phí công trình | 67.727.814.137 | 7.862.973.140 |
| - Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn | 1.327.754.064 | - |
| - Các khoản trích trước khác | 96.196.963 | 809.519.976 |
| b. Chi phí phải trả dài hạn | 57.614.441.453 | - |
| - Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn | 57.614.441.453 | - |
| Cộng | 133.010.573.515 | 11.715.808.742 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

18. Các khoản phải trả, phải nộp khác

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|------------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | 40.551.488.841 | 52.636.174.542 |
| - Kinh phí công đoàn | 1.221.583.537 | 2.367.697.895 |
| - Bảo hiểm xã hội | 2.039.850.096 | 2.480.389.474 |
| - Bảo hiểm y tế | 293.075.322 | 306.286.480 |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | 131.100.779 | 138.123.545 |
| - Cổ tức lợi nhuận phải trả | - | 260.933.000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 36.865.879.107 | 47.082.744.148 |
| + <i>Phí bảo trì chung cư</i> | 5.415.874.538 | 20.840.524.070 |
| + <i>Vay cá nhân</i> | 25.572.246.024 | 9.684.836.893 |
| + <i>Phải trả, phải nộp về hoạt động sản xuất kinh doanh</i> | 5.877.758.545 | 16.557.383.185 |
| b. Dài hạn | 145.426.363.637 | 60.000.000 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 426.363.637 | 60.000.000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 145.000.000.000 | - |
| + <i>Phải trả Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng về tiền hợp tác kinh doanh thực hiện dự án Dương Nội</i> | 145.000.000.000 | - |
| Cộng | 185.977.852.478 | 52.696.174.542 |

c. Các khoản phải trả, phải nộp khác các bên liên quan

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|--------------------|-------------------|
| Các khoản phải trả, phải nộp khác cho công ty liên kết | 40.245.076 | 40.245.076 |
| - Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam | 40.245.076 | 40.245.076 |
| Cộng | 40.245.076 | 40.245.076 |

19. Doanh thu chưa thực hiện

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|------------------------|--------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | 165.309.360 | - |
| - Doanh thu nhận trước | 165.309.360 | - |
| b. Dài hạn | - | 54.697.709.975 |
| - Doanh thu nhận trước | - | 54.697.709.975 |
| Cộng | 165.309.360 | 54.697.709.975 |

20. Dự phòng phải trả

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|----------------------|--------------------|
| a. Ngắn hạn | 3.093.459.311 | 965.996.691 |
| - Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa | - | - |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 3.093.459.311 | 965.996.691 |
| b. Dài hạn | - | - |
| Cộng | 3.093.459.311 | 965.996.691 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|---|---------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 199.982.400.000 | 62.734.116.794 | (30.845.085) | 48.586.867.467 | (88.441.228.506) | 44.762.545.003 | 267.593.855.673 |
| Tăng vốn trong năm trước | - | - | - | - | - | - | - |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | - | 93.266.739.193 | (1.824.036.977) | 91.442.702.216 |
| Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty mẹ | - | - | - | - | - | - | - |
| Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty con | - | - | - | 409.437.405 | (1.261.683.401) | (931.443.493) | (1.783.689.489) |
| Giảm khác | - | - | - | (67.689.535) | (77.945.569) | (9.260.204.034) | (9.405.839.138) |
| Số dư cuối năm trước | 199.982.400.000 | 62.734.116.794 | (30.845.085) | 48.928.615.337 | 3.485.881.717 | 32.746.860.499 | 347.847.029.262 |
| Số dư đầu năm nay | 199.982.400.000 | 62.734.116.794 | (30.845.085) | 48.928.615.337 | 3.485.881.717 | 32.746.860.499 | 347.847.029.262 |
| Tăng vốn trong năm nay từ góp vốn | - | - | - | - | - | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Tăng vốn điều lệ từ thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển | 99.982.320.000 | (62.734.116.794) | - | (37.248.203.206) | - | - | - |
| Lợi nhuận trong năm nay | - | - | - | - | 46.202.204.193 | 2.903.084.020 | 49.105.288.213 |
| Tăng khác | - | - | - | - | 744.398.373 | - | 744.398.373 |
| Phân phối lợi nhuận trong năm nay tại Công ty mẹ | - | - | - | 90.504.748 | (4.321.858.748) | - | (4.231.354.000) |
| Phân phối lợi nhuận trong năm nay tại Công ty con | - | - | - | 585.233.443 | (1.428.155.475) | (375.388.275) | (1.218.310.307) |
| Giảm khác (do giảm tỷ lệ sở hữu) | - | - | - | - | - | (2.244.398.373) | (2.244.398.373) |
| Số dư cuối năm nay | 299.964.720.000 | - | (30.845.085) | 12.356.150.322 | 44.682.470.060 | 34.030.157.871 | 391.002.653.168 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|------------|------------------------|------------|
| | Giá trị (VND) | Tỷ lệ (%) | Giá trị (VND) | Tỷ lệ (%) |
| - Vốn góp của Công ty TNHH Khai Hưng | - | - | 102.000.000.000 | 51,00 |
| - Vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai | 165.199.290.000 | 55,07 | - | - |
| - Vốn góp của các đối tượng khác | 134.765.430.000 | 44,93 | 97.982.400.000 | 49,00 |
| Cộng | 299.964.720.000 | 100 | 199.982.400.000 | 100 |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 199.982.400.000 | 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 | 199.982.400.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | - |

d. Cổ phiếu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 29.996.472 | 19.998.240 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 29.996.472 | 19.998.240 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 29.996.472 | 19.998.240 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại | 1.760 | 1.760 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 1.760 | 1.760 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 29.994.712 | 19.996.480 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 29.994.712 | 19.996.480 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

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

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|--------------------------|--------------------------|
| - Doanh thu bán hàng | 53.164.619.787 | 3.586.580.289 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 24.851.612.682 | 31.563.648.371 |
| - Doanh thu kinh doanh bất động sản | 486.981.391.396 | 481.186.344.090 |
| - Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp | 1.083.331.198.165 | 666.054.341.258 |
| - Doanh thu khác | 2.074.570.420 | 5.588.105.654 |
| Cộng | 1.650.403.392.450 | 1.187.979.019.662 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

Doanh thu đối với các bên liên quan

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| + Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An | 42.736.276.479 | - |
| + Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng | - | (101.843.023) |
| Cộng | <u>42.736.276.47</u> | <u>(101.843.023)</u> |

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-------------------------|--------------------------|------------------|
| - Chiết khấu thương mại | 94.366.104 | - |
| - Giảm giá hàng bán | - | - |
| Cộng | <u>94.366.104</u> | <u>-</u> |

03. Giá vốn hàng bán

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
| - Giá vốn của hàng hóa đã bán | 51.287.891.488 | 7.197.799.306 |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 4.401.563.009 | 18.511.205.025 |
| - Giá vốn của hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp | 955.949.828.539 | 550.210.871.009 |
| - Giá vốn kinh doanh Bất động sản | 421.510.163.921 | 416.880.033.783 |
| - Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | (4.761.915.274) |
| - Giá vốn của hoạt động khác | 260.514.360 | 5.814.776.181 |
| Cộng | <u>1.433.409.961.317</u> | <u>993.852.770.030</u> |

04. Doanh thu hoạt động tài chính

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 3.839.667.423 | 4.024.083.861 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá | 198.283 | 6.302.454 |
| - Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán | 708.314.795 | - |
| - Lãi do thanh lý công ty con | - | 62.952.315.802 |
| - Chi phí tài chính khác | 43.407.161 | 1.372.436.192 |
| Cộng | <u>4.591.587.662</u> | <u>68.355.138.309</u> |

05. Chi phí tài chính

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| - Lãi tiền vay | 67.957.200.857 | 54.405.585.100 |
| - Lỗ do bán chứng khoán | - | 36.500.000 |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá | 19.135.348 | 170.643.400 |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | - | 459.324.862 |
| - Chi phí tài chính khác | 120.359.018 | 189.593.568 |
| Cộng | <u>68.096.695.223</u> | <u>55.261.646.930</u> |

06. Thu nhập khác

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| - Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ | 8.715.313.203 | - |
| - Các khoản khác | 3.791.392.906 | 8.403.772.325 |
| Cộng | <u>12.506.706.109</u> | <u>8.403.772.325</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

07. Chi phí khác

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| - Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh | 205.220.363 | 4.000.372.498 |
| - Các khoản khác | 5.034.152.079 | 13.603.461.578 |
| Cộng | <u>5.239.372.442</u> | <u>17.603.834.076</u> |

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

| | <u>Năm nay</u> |
|---|------------------------------|
| a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh | 72.839.203.536 |
| - Chi phí nhân viên quản lý | 46.129.933.743 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 3.781.172.441 |
| - Chi phí dự phòng | 1.696.840.522 |
| - Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 21.231.256.830 |
| b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh | 20.927.941.761 |
| - Chi phí nhân viên | 2.632.801.401 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.125.489.187 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 14.101.549.538 |
| - Các khoản chi phí bán hàng khác | 3.068.101.635 |
| c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp | (3.382.512.315) |
| - Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi | (3.382.512.315) |
| Cộng | <u>90.384.632.982</u> |

09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 13.920.312.201 | 10.317.065.367 |
| - Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay | 1.766.431.003 | 4.722.691.409 |
| - Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | <u>15.686.743.204</u> | <u>15.039.756.776</u> |

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-----------------------------|--------------------------------|
| - Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 1.043.433.220 | 1.119.060.041 |
| - Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | (3.735.734) | (12.151.391.073) |
| Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại | <u>1.039.697.486</u> | <u>(11.032.331.032)</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| - Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông | 46.202.204.193 | 93.266.739.193 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông | - | - |
| - Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 46.202.204.193 | 93.266.739.193 |
| - Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | 3.556.354.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 29.994.712 | 29.994.712 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | <u>1.540</u> | <u>2.991</u> |

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| - Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông | 46.202.204.193 | 93.266.739.193 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông | - | - |
| - Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 46.202.204.193 | 93.266.739.193 |
| - Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | 3.556.354.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 29.994.712 | 29.994.712 |
| - Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm | - | - |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | <u>1.540</u> | <u>2.991</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 535.672.208.275 | 449.429.289.831 |
| - Chi phí nhân công | 273.993.131.933 | 237.241.046.185 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 26.123.821.046 | 32.210.553.902 |
| - Chi phí lãi vay vốn hóa | 38.649.193.477 | 28.830.669.825 |
| - Dự phòng nợ phải thu khó đòi | (1.685.671.793) | 2.414.652.529 |
| - Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn | 58.942.195.517 | - |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 953.728.045.734 | 175.651.565.277 |
| - Chi phí khác bằng tiền | 40.021.671.535 | 49.256.603.187 |
| Cộng | <u>1.925.444.595.724</u> | <u>975.034.380.736</u> |

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**01. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-----------------------------|------------------|
| Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ | 3.655.350.589 | - |
| Cộng | <u>3.655.350.589</u> | <u>-</u> |

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 2015 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Tiền lương và phụ cấp | 3.815.696.719 | 4.609.895.132 |
| Cộng | <u>3.815.696.719</u> | <u>4.609.895.132</u> |

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai | Công ty mẹ từ tháng 6 năm 2015 |
| Vốn góp của Công ty TNHH Khai Hưng | Công ty mẹ đến tháng 6 năm 2015 |
| 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 VI.01.

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------|----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Trả trước cho người bán | 9.587.987.674 | 2.254.517.200 |
| - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An | - | - |
| - Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam | 9.587.987.674 | 2.254.517.200 |
| Người mua trả tiền trước | 12.128.768.281 | - |
| - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An | 12.128.768.281 | - |

03. Thay đổi chính sách kế toán và các sai sót***Thay đổi chính sách kế toán***

Trong năm, 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, lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, 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.

Điều chỉnh hồi tố

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2014 được điều chỉnh lại do số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi được trừ khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo quy định tại thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ngoài ra, trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu thưởng, vì vậy, điều chỉnh hồi tố số cổ phiếu lưu hành bình quân năm trước để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu. Số liệu điều chỉnh lại cụ thể như sau:

| | Mã số | Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước | Số điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh |
|---|--------------|--|----------------------|-------------------------------|
| <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i> | | | | |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 4.664 | (1.673) | 2.991 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Một số nội dung được trình bày lại cho phù hợp với quy định về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, cụ thể:

Đơn vị tính: VND

| STT | Nội dung | Số dư tại 01/01/2015 (VND) | Chỉ tiêu đã trình bày trên BCTC năm 2014 | | Chỉ tiêu trình bày trên BCTC năm 2015 | |
|-----|--|----------------------------------|---|-------|--|-------|
| | | | Tên chỉ tiêu | Mã số | Tên chỉ tiêu | Mã số |
| 1 | Cho vay ngắn hạn | 21.067.567.700 | Đầu tư ngắn hạn | 121 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 |
| 2 | Cho vay dài hạn | 30.511.255.640 | Đầu tư dài hạn khác | 258 | Phải thu về cho vay dài hạn | 215 |
| 3 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi khoản cho vay | (6.829.283.850) | Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 129 | Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 |
| 4 | Tạm ứng | 17.330.184.669 | Tài sản ngắn hạn khác | 158 | Phải thu ngắn hạn khác | 136 |
| 5 | Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 902.976.258 | Tài sản ngắn hạn khác | 158 | Phải thu ngắn hạn khác | 136 |
| 6 | Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn | 22.060.000.000 | Tài sản dài hạn khác | 268 | Phải thu dài hạn khác | 216 |
| 7 | Phải thu về tiền góp vốn hợp tác kinh doanh | 137.753.227.162 | Đầu tư dài hạn khác | 258 | Phải thu dài hạn khác | 216 |

04. Thông tin về bộ phận

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

Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khu vực địa lý: Toàn bộ 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 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

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

Đơn vị tính: VND

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

| | Giá trị sổ sách | | | | Giá trị hợp lý | |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | | Số cuối năm | Số đầu năm |
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | | |
| Tài sản tài chính | | | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 84.173.707.765 | - | 35.100.546.693 | - | 84.173.707.765 | 35.100.546.693 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 1.015.589.940.002 | (17.829.966.798) | 503.970.774.832 | (15.986.354.741) | 997.759.973.204 | 487.984.420.091 |
| Phải thu về cho vay | 49.462.793.169 | (3.300.000.000) | 51.578.823.340 | (6.829.283.850) | 46.162.793.169 | 44.749.539.490 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 41.088.500 | - | 41.088.500 | - | 41.088.500 | 41.088.500 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | - | - | 140.310.377.162 | (1.835.000.000) | - | 138.475.377.162 |
| Cộng | 1.149.267.529.436 | (21.129.966.798) | 731.001.610.527 | (24.650.638.591) | 1.128.137.562.638 | 706.350.971.936 |

| | Giá trị sổ sách | | Giá trị hợp lý | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Phải trả cho người bán | 380.572.035.598 | 216.745.979.678 | 380.572.035.598 | 216.745.979.678 |
| Vay và nợ | 1.644.531.230.846 | 773.971.348.663 | 1.644.531.230.846 | 773.971.348.663 |
| Chi phí phải trả | 74.068.377.998 | 11.715.808.742 | 74.068.377.998 | 11.715.808.742 |
| Các khoản phải trả khác | 37.292.242.744 | 47.403.677.148 | 37.292.242.744 | 47.403.677.148 |
| Cộng | 2.136.463.887.186 | 1.049.836.814.231 | 2.136.463.887.186 | 1.049.836.814.231 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**06. Rủi ro tín dụng**

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

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ 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.

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:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
| Số cuối năm | | | | |
| Phải trả cho người bán | 380.572.035.598 | - | - | 380.572.035.598 |
| Vay và nợ | 1.263.512.420.754 | 323.336.641.050 | 57.682.169.042 | 1.644.531.230.846 |
| Chi phí phải trả | 74.068.377.998 | - | - | 74.068.377.998 |
| Các khoản phải trả khác | 36.865.879.107 | 426.363.637 | - | 37.292.242.744 |
| Cộng | 1.755.018.713.457 | 323.763.004.687 | 57.682.169.042 | 2.136.463.887.186 |
| Số đầu năm | | | | |
| Phải trả cho người bán | 216.745.979.678 | - | - | 216.745.979.678 |
| Vay và nợ | 695.166.555.441 | 69.861.923.222 | 8.942.870.000 | 773.971.348.663 |
| Chi phí phải trả | 11.715.808.742 | - | - | 11.715.808.742 |
| Các khoản phải trả khác | 47.343.677.148 | 60.000.000 | - | 47.403.677.148 |
| Cộng | 970.972.021.009 | 69.921.923.222 | 8.942.870.000 | 1.049.836.814.231 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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 lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

09. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt. Trong đó, một số nội dung được trình bày lại cho phù hợp với quy định về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, cụ thể xem thuyết minh số VIII mục 3:

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 hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

Tổng Giám đốc



Bùi Khắc Sơn