

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

***BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ***

*cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*

*đã được soát xét*

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 – 4</b>
<b>Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	<b>5</b>
<b>Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét</b>	<b>6 – 55</b>
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	13 – 55

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 30 tháng 6 năm 2016 đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

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

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 kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 bao gồm:

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

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

### **TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 55).

### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2016 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

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

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

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

---

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

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

Ông Bùi Khắc Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Hoàng Huy	Phó Tổng Giám đốc
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 Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Viêt 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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

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

---

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 riêng giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2016

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Ông Giám đốc**



**Bùi Khắc Sơn**

Số: 33./2016/BCSX-TC2

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 13 tháng 8 năm 2016, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 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 ĐKKH kiểm toán: 0941-2013-152-1

#### 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

#### Branch in Hanoi

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.875.692.008.293</b>	<b>2.057.894.638.431</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>26.790.112.017</b>	<b>68.016.022.121</b>
1.	Tiền	111	V.01	26.790.112.017	68.016.022.121
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>934.088.767.522</b>	<b>1.163.333.285.580</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	666.729.498.095	807.736.149.084
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		170.445.556.313	278.908.730.426
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	16.910.000.000	17.080.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	95.337.487.448	75.678.627.818
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(15.333.774.334)	(16.070.221.748)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>902.419.582.049</b>	<b>791.909.519.841</b>
1.	Hàng tồn kho	141		902.419.582.049	791.909.519.841
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.393.546.705</b>	<b>34.635.810.889</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	2.985.037.995	1.264.026.159
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.404.106.437	33.033.753.073
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	4.402.273	338.031.657
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.036.805.735.149</b>	<b>938.727.674.676</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>278.043.011.641</b>	<b>264.882.437.018</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.04	36.711.255.640	30.511.255.640
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	241.331.756.001	234.371.181.378
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>96.238.845.486</b>	<b>78.660.432.869</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	96.170.476.313	78.573.897.028
	- Nguyên giá	222		113.353.867.821	94.402.001.997
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(17.183.391.508)	(15.828.104.969)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	68.369.173	86.535.841
	- Nguyên giá	228		170.500.000	170.500.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(102.130.827)	(83.964.159)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>84.436.721.231</b>	<b>66.123.462.321</b>
1.	Nguyên giá	231		91.541.281.636	72.346.783.506
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(7.104.560.405)	(6.223.321.185)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.08</b>	<b>37.021.973.221</b>	<b>46.253.848.708</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		35.223.538.638	35.223.538.638
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.798.434.583	11.030.310.070
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>528.234.142.898</b>	<b>478.234.142.898</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		340.841.237.898	340.841.237.898
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		94.901.153.927	94.901.153.927
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		159.257.150.000	109.257.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(66.765.398.927)	(66.765.398.927)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>12.831.040.672</b>	<b>4.573.350.862</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	12.831.040.672	4.573.350.862
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.912.497.743.442</b>	<b>2.996.622.313.107</b>



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

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

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.548.075.570.963</b>	<b>2.630.809.620.807</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.947.174.952.823</b>	<b>1.978.117.458.593</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	471.252.599.437	655.265.592.760
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		298.169.570.404	54.424.198.720
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	5.822.062.763	2.587.204.144
4.	Phải trả người lao động	314		14.817.879.377	13.730.927.127
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	79.518.808.638	72.998.559.544
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	884.518.244	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	37.469.511.486	32.978.102.960
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	1.034.857.050.149	1.143.993.137.459
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.382.952.325	2.139.735.879
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>600.900.618.140</b>	<b>652.692.162.214</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16	56.950.564.421	57.614.441.453
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.17	145.156.363.637	145.036.363.637
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	398.793.690.082	450.041.357.124
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

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

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

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>364.422.172.479</b>	<b>365.812.692.300</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>364.422.172.479</b>	<b>365.812.692.300</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		299.964.720.000	299.964.720.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		299.964.720.000	299.964.720.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		64.488.297.564	65.878.817.385
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		62.194.469.750	35.175.920.420
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.293.827.814	30.702.896.965
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.912.497.743.442</b>	<b>2.996.622.313.107</b>

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2016

Tổng Giám đốc



  
Bùi Khắc Sơn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	837.680.211.666	632.913.661.971
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	86.223.000
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		837.680.211.666	632.827.438.971
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	762.559.782.018	589.048.870.585
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		75.120.429.648	43.778.568.386
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	12.896.257.409	4.641.923.507
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	44.715.230.590	28.865.828.818
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		40.214.716.113	24.938.833.716
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	2.267.790.495	3.647.616.447
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	19.170.057.268	18.173.349.608
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.863.608.704	(2.266.302.980)
11.	Thu nhập khác	31	VI.06	4.831.937.547	10.297.572.737
12.	Chi phí khác	32	VI.07	13.432.219.450	1.025.304.907
13.	Lợi nhuận khác	40		(8.600.281.903)	9.272.267.830
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.263.326.801	7.005.964.850
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	10.969.498.987	5.147.505.599
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		2.293.827.814	1.858.459.251
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		Không áp dụng	Không áp dụng
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		Không áp dụng	Không áp dụng

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		13.263.326.801	7.005.964.850
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		5.041.806.078	3.080.295.039
-	Các khoản dự phòng	03		(736.447.414)	5.035.322.915
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(24.697)	2.231.216
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.826.009.666)	(4.409.865.957)
-	Chi phí lãi vay	06		40.214.716.113	24.938.833.716
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		47.957.367.215	35.652.781.779
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		246.077.219.455	(140.992.556.913)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(110.510.062.208)	(182.669.862.898)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		77.818.528.509	28.864.032.807
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(9.978.701.646)	2.682.610.290
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(40.060.537.633)	(23.843.205.390)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.337.695.779)	(3.419.751.429)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.441.131.189)	(1.266.925.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		201.524.986.724	(284.992.876.754)
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(32.010.593.182)	(30.588.243.661)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		265.881.870	122.727.273
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.150.000.000)	(9.400.000.000)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.120.000.000	6.800.000.000
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.000.000.000)	(108.200.000.000)
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.407.544.139	546.966.780
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(82.367.167.173)	(140.718.549.608)

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

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

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		492.543.543.907	773.920.530.770
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(652.927.298.259)	(363.162.645.590)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(160.383.754.352)</b>	<b>410.757.885.180</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(41.225.934.801)</b>	<b>(14.953.541.182)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>68.016.022.121</b>	<b>21.375.385.987</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		24.697	142.792
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>26.790.112.017</b>	<b>6.421.987.597</b>

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Bùi Khắc Sơn

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

**Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016**

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

#### **01. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty cổ phần.

#### **02. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **03. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 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**

- Danh sách Công ty con gồm:

<u>Tên Công ty con</u>	<u>Địa chỉ trụ sở chính</u>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Phòng 102, tầng kỹ thuật, tòa nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Phú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, toà nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

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

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

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

---

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

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

### 05. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 có thể so sánh được với số liệu tương ứng cùng kỳ năm 2015.

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

### 01. Năm tài chính

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

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

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

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

### 01. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ:

- 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;

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

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

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

- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

- 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

### 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 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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

##### *Công ty con*

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

##### *Công ty liên kết*

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

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



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

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

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

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

### ***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

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

Cổ tức và lợi nhuận của các 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.

## **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

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

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

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

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
- Tài sản cố định khác	20 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm

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

##### *Nguyên giá*

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn 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 riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

##### *Khấu hao*

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

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và

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

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

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

khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

##### b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đổi 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hoá kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản, 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...

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

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

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

---

Doanh thu 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 kỳ kế toán.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 kỳ.

#### *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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

#### *Doanh thu 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:

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

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

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

---

- 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 kỳ. 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 kỳ là khoản giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm giá hàng bán 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 thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

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

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

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

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

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

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

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

**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:

- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm;
- Chi phí đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, 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 kỳ hiện hành.

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

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

*Đơn vị tính: VND*

**01. Tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	25.802.820.059	17.677.327.460
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	987.291.958	50.338.694.661
- Tiền đang chuyển	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>26.790.112.017</u></b>	<b><u>68.016.022.121</u></b>

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)**02. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	<b>Số cuối kỳ</b>			<b>Số đầu năm</b>			<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>	<b>340.841.237.898</b>	-	<b>340.841.237.898</b>	<b>340.841.237.898</b>	-	<b>340.841.237.898</b>	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	27.940.000.000	-	27.940.000.000	27.940.000.000	-	27.940.000.000	
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	22.554.000.000	-	22.554.000.000	22.554.000.000	-	22.554.000.000	
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000	
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	17.960.000.000	-	17.960.000.000	17.960.000.000	-	17.960.000.000	
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	80.000.000.000	-	80.000.000.000	80.000.000.000	-	80.000.000.000	
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	85.387.237.898	-	85.387.237.898	85.387.237.898	-	85.387.237.898	
<b>- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>94.901.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>	<b>29.970.755.000</b>	<b>94.901.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>	<b>29.970.755.000</b>	
+ 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	
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	40.430.398.927	(40.430.398.927)	-	40.430.398.927	(40.430.398.927)	-	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	24.500.000.000	(24.500.000.000)	-	24.500.000.000	(24.500.000.000)	-	



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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>159.257.150.000</b>	<b>(1.835.000.000)</b>	<b>157.422.150.000</b>	<b>109.257.150.000</b>	<b>(1.835.000.000)</b>	<b>107.422.150.000</b>
+ 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 (*)	156.700.000.000	-	156.700.000.000	106.700.000.000	-	106.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>594.999.541.825</b>	<b>(66.765.398.927)</b>	<b>528.234.142.898</b>	<b>544.999.541.825</b>	<b>(66.765.398.927)</b>	<b>478.234.142.898</b>

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

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

(\*) Trong kỳ, Công ty đã mua 5.000.000 cổ phần theo hợp đồng ủy thác đầu tư cổ phần số 09/12/2015/HĐ với Công ty Cổ Phần Quản lý Đầu tư Xây dựng Việt Hà với giá mua là 10.000 đồng/cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty nắm giữ 14.700.000 cổ phần tương đương 6,74% vốn thực góp của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào.

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****Thông tin chi tiết về Công ty con, Công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác của Công ty tại ngày 30/6/2016****Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/6/2016 như sau:

<b>Tên công ty con</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
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%	Sản xuất vật liệu xây dựng.
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%	Thiết kế kiến trúc công trình; Giám sát thi công xây dựng công trình.
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%	Kinh doanh vận chuyển hàng hóa; Cho thuê máy móc thiết bị.
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	83,53%	83,53%	Xây dựng công trình; Cho thuê máy móc thiết bị.
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Phòng 102, tầng kỹ thuật, tòa nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	96,39%	80,00%	Lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước và hệ thống xây dựng khác.
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%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	100,0%	100,00%	Sản xuất công nghiệp; Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê máy móc thiết bị.

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 30/6/2016 như sau:

<b>Tên công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
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	Áp 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:**

<b>Tên công ty nhận đầu tư</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
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	6,74%	6,74%	Sản xuất công nghiệp và xây dựng.

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

	<b>Mối quan hệ</b>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
<b>Doanh thu bán hàng và dịch vụ</b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	40.983.261.997	47.674.315.713
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	70.208.377	527.095.261
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	3.783.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	77.504.045.816	22.599.834.340

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	13.728.399.413	506.436.208
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	60.849.569.189	32.380.661.628
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	13.494.434	76.377.665.404
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	55.344.359.964	46.117.767.834
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	11.411.128.488	18.481.688.534
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	8.241.096.006	10.464.224.878
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	150.973.110.450	59.654.869.561
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	30.087.909.186	-
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	74.000.560.737	37.714.802.134
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	13.215.384.229	-
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết	8.214.740.794	5.868.378.182
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Công ty liên kết	187.344.500	-
<b>Lãi mua chậm thanh toán</b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	-	521.917.747
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	3.636.158.875	210.397.382
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết	-	-
<b>Chi phí lãi vay</b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	333.034.720	219.370.833
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	35.116.437	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	113.750.000	65.942.473
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	-	1.841.667
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	417.940.766	462.763.037
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ</b>			
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	1.050.000.000	1.050.000.000
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	3.197.008.966	1.095.746.083
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	2.061.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	1.796.000.000	-
<b>Giá trị thanh lý tài sản cố định</b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	793.595	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	63.395.292	-
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	13.488.764	-

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	23.853.909	-
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	30.196.690	-
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	43.109.194	-

**03. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>666.729.498.095</b>	<b>807.736.149.084</b>
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại VT	99.216.251.310	90.636.045.741
- Công ty cổ phần Him Lam	21.671.501.809	76.744.818.300
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	130.471.529.446	66.128.944.651
- Ban điều hành dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2	28.752.246.669	44.682.046.219
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	51.943.470.569	57.532.843.326
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	292.010.474	44.385.110.526
- Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình	38.829.160.522	37.746.560.092
- Công ty Cổ phần Sông Đà 207	44.333.756.520	33.862.677.374
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	2.032.655.524	30.348.394.203
- Công ty CP Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	14.262.635.121	24.602.235.464
- Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	23.423.139.747	23.350.707.429
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	37.463.267.865	8.186.108.291
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	174.037.872.519	269.529.657.468
<b>Cộng</b>	<b>666.729.498.095</b>	<b>807.736.149.084</b>

**b. Các bên liên quan**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>96.335.558.685</b>	<b>123.606.014.330</b>
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	292.010.474	44.385.110.526
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	1.798.174.499	2.448.506.466
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	2.032.655.524	30.348.394.203
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	15.172.169.536	7.954.113.826
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	162.926.724	1.216.635.190
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	37.463.267.865	8.186.108.291
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	18.998.940	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	7.696.617.686	7.696.617.686
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.373.729.142	21.370.528.142
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	10.325.008.295	-
<b>Cộng</b>	<b>96.335.558.685</b>	<b>123.606.014.330</b>

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**04. Phải thu về cho vay**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>16.910.000.000</b>	<b>(3.300.000.000)</b>	<b>17.080.000.000</b>	<b>(3.300.000.000)</b>
+ Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	-	11.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 207	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Mậu Hùng	-	-	1.000.000.000	-
+ Ông Chu Văn Thức	950.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	160.000.000	-	280.000.000	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>36.711.255.640</b>	<b>-</b>	<b>30.511.255.640</b>	<b>-</b>
+ Công ty Cổ phần Sản xuất bao bì và Hàng nhập khẩu	36.711.255.640	-	30.511.255.640	-
<b>Cộng</b>	<b>53.621.255.640</b>	<b>(3.300.000.000)</b>	<b>47.591.255.640</b>	<b>(3.300.000.000)</b>

**05. Phải thu khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>95.337.487.448</b>	<b>(985.246.528)</b>	<b>75.678.627.818</b>	<b>(985.246.528)</b>
- Tạm ứng	16.523.593.963	-	12.602.937.516	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.896.032.707	-	113.621.200	-
- Phải thu khác	76.917.860.778	(985.246.528)	62.962.069.102	(985.246.528)
+ Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý <sup>(a)</sup>	55.746.652.204	-	56.321.908.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	(985.246.528)	985.246.528	(985.246.528)
+ Công ty cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	10.385.297.030	-	-	-
+ Lãi phải thu Công ty CP Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	6.537.467.780	-	4.913.694.565	-
+ Cổ tức lợi nhuận phải thu	2.794.692.312	-	-	-
+ Các khoản phải thu khác	468.504.924	-	741.220.009	-

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>241.331.756.001</b>	-	<b>234.371.181.378</b>	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	52.600.000.000	-	52.600.000.000	-
- Phải thu khác	188.731.756.001	-	181.771.181.378	-
+ Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú <sup>(b)</sup>	37.750.000.000	-	37.750.000.000	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành <sup>(c)</sup>	7.003.963.007	-	7.003.963.007	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Công ty CP 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 <sup>(d)</sup>	106.231.041.678	-	119.557.730.678	-
+ Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	20.086.526.193	-	-	-
+ Ban điều hành dự án nút giao Long Biên	2.668.294.891	-	2.467.557.461	-
<b>Cộng</b>	<b>336.669.243.449</b>	<b>(985.246.528)</b>	<b>310.049.809.196</b>	<b>(985.246.528)</b>

(a) Là khoản đã trả tiền cho người bán để mua đất nhưng chưa hoàn thành xong các thủ tục pháp lý. Kiểm toán Nhà nước năm 2011 đã đề nghị điều chỉnh khoản trả trước này sang khoản phải thu khác.

(b) Là khoản 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 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**06. Nợ xấu**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar	4.285.246.528	-	4.285.246.528	-
- Các đối tượng khác	14.382.658.518	3.334.130.712	15.242.412.814	3.457.437.594
<b>Cộng</b>	<b>18.667.905.046</b>	<b>3.334.130.712</b>	<b>19.527.659.342</b>	<b>3.457.437.594</b>

**07. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.463.060.025	-	4.222.360.343	-
- Công cụ, dụng cụ	75.026.095	-	33.907.913	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	894.331.194.089	-	787.653.251.585	-
- Hàng hoá	6.550.301.840	-	-	-
<b>Cộng giá gốc của hàng tồn kho</b>	<b>902.419.582.049</b>	<b>-</b>	<b>791.909.519.841</b>	<b>-</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

**08. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
- Nhà 11T2 Chung cư Xuân Mai	10.120.155.941	10.120.155.941	10.120.155.941,00	10.120.155.941,00
- Nhà 19T2 Chung cư Vĩnh Phúc	8.244.843.846	8.244.843.846	8.244.843.846,00	8.244.843.846,00
- Chi phí chung Khu Vĩnh Phúc	7.430.528.993	7.430.528.993	7.430.528.993,00	7.430.528.993,00
- Chi phí chung Khu Xuân Mai	9.428.009.858	9.428.009.858	9.428.009.858,00	9.428.009.858,00
<b>Cộng</b>	<b>35.223.538.638</b>	<b>35.223.538.638</b>	<b>35.223.538.638</b>	<b>35.223.538.638</b>

Ban Tổng giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng cũng như tin tưởng và 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 kỳ	Số đầu năm
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
- Xây dựng cơ bản	1.798.434.583	11.030.310.070
+ Đầu tư trạm trộn số 02	-	2.095.486.036
+ Đầu tư Trụ sở văn phòng XMC tại CT2 Hành Chính	-	7.984.246.917
+ Đầu tư trạm trộn 73m <sup>3</sup>	121.378.916	-
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec	1.677.055.667	950.577.117
<b>Cộng</b>	<b>1.798.434.583</b>	<b>11.030.310.070</b>

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

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

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

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
<b>I. Nguyên giá</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>38.883.368.490</i>	<i>42.837.304.418</i>	<i>7.951.644.981</i>	<i>3.956.244.108</i>	<i>773.440.000</i>	<i>94.402.001.997</i>
- Mua trong kỳ	-	-	578.238.181	228.667.909	467.205.000	1.274.111.090
- Đầu tư XDCB hoàn thành	15.664.165.835	1.581.432.512	-	3.528.261.102	-	20.773.859.449
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.352.115.494)	-	(743.989.221)	-	(3.096.104.715)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>54.547.534.325</i>	<i>42.066.621.436</i>	<i>8.529.883.162</i>	<i>6.969.183.898</i>	<i>1.240.645.000</i>	<i>113.353.867.821</i>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>5.523.369.486</i>	<i>3.766.062.283</i>	<i>3.726.964.704</i>	<i>2.700.873.061</i>	<i>110.835.435</i>	<i>15.828.104.969</i>
- Khấu hao trong kỳ	900.876.163	2.218.096.189	461.052.479	434.285.359	128.090.000	4.142.400.190
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.217.961.874)	-	(569.151.777)	-	(2.787.113.651)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>6.424.245.649</i>	<i>3.766.196.598</i>	<i>4.188.017.183</i>	<i>2.566.006.643</i>	<i>238.925.435</i>	<i>17.183.391.508</i>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>33.359.999.004</i>	<i>39.071.242.135</i>	<i>4.224.680.277</i>	<i>1.255.371.047</i>	<i>662.604.565</i>	<i>78.573.897.028</i>
<i>2. Tại ngày cuối kỳ</i>	<i>48.123.288.676</i>	<i>38.300.424.838</i>	<i>4.341.865.979</i>	<i>4.403.177.255</i>	<i>1.001.719.565</i>	<i>96.170.476.313</i>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 3.328.053.360 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 37.622.735.261 VND và 29.532.063.180 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>170.500.000</i>	-	<i>170.500.000</i>
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>170.500.000</i>	-	<i>170.500.000</i>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>83.964.159</i>	-	<i>83.964.159</i>
- Khấu hao trong kỳ	18.166.668	-	18.166.668
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>102.130.827</i>	-	<i>102.130.827</i>
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>86.535.841</i>	-	<i>86.535.841</i>
<i>2. Tại ngày cuối kỳ</i>	<i>68.369.173</i>	-	<i>68.369.173</i>

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

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>I. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>72.346.783.506</b>	<b>19.194.498.130</b>	-	<b>91.541.281.636</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	70.512.768.299	19.194.498.130	-	89.707.266.429
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>6.223.321.185</b>	<b>881.239.220</b>	-	<b>7.104.560.405</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	6.116.336.965	789.538.460	-	6.905.875.425
- Cơ sở hạ tầng	106.984.220	91.700.760	-	198.684.980
<b>III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>	<b>66.123.462.321</b>	<b>19.194.498.130</b>	<b>881.239.220</b>	<b>84.436.721.231</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	64.396.431.334	19.194.498.130	789.538.460	82.801.391.004
- Cơ sở hạ tầng	1.727.030.987	-	91.700.760	1.635.330.227

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**12. Chi phí trả trước**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.985.037.995</b>	<b>1.264.026.159</b>
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	-	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	341.178.911	212.216.078
- Chi phí trả trước về thuế TNDN tạm nộp	2.628.645.068	886.667.035
- Các khoản khác	15.214.016	165.143.046
<b>b. Dài hạn</b>	<b>12.831.040.672</b>	<b>4.573.350.862</b>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	348.671.292	308.854.844
- Phí bảo trì nhà CT2 Ngô Thị Nhậm	-	84.811.865
- Phí môi giới nhà 19T1 Vĩnh Yên	706.115.598	595.351.149
- Phí môi giới nhà A-B-C Dương Nội	9.707.278.848	2.347.676.140
- Phí môi giới Dự án Bửu Long	961.145.649	961.145.649
- Cho thuê nhà trẻ Smarthome Xuân Mai CT1 Ngô Thị Nhậm	897.790.107	-
- Các khoản khác	210.039.178	275.511.215
<b>Cộng</b>	<b>15.816.078.667</b>	<b>5.837.377.021</b>

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)**13. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>a. Vay ngắn hạn</i>	<i>1.143.993.137.459</i>	<i>1.143.993.137.459</i>	<i>543.723.210.949</i>	<i>652.859.298.259</i>	<i>1.034.857.050.149</i>	<i>1.034.857.050.149</i>
- Vay ngân hàng	789.768.495.995	789.768.495.995	334.036.514.957	456.312.108.581	667.492.902.371	667.492.902.371
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây <sup>(a)</sup>	395.000.975.895	395.000.975.895	204.530.961.957	282.381.588.481	317.150.349.371	317.150.349.371
+ Ngân hàng TMCP Bru điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội <sup>(b)</sup>	394.767.520.100	394.767.520.100	129.505.553.000	173.930.520.100	350.342.553.000	350.342.553.000
- Vay đối tượng khác	22.635.235.701	22.635.235.701	748.510.555	5.181.316.942	18.202.429.314	18.202.429.314
+ Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	4.311.235.169	4.311.235.169	-	-	4.311.235.169	4.311.235.169
+ Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	7.750.000.000	7.750.000.000	-	-	7.750.000.000	7.750.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	2.200.000.000	2.200.000.000	-	1.500.000.000	700.000.000	700.000.000
+ Vay cá nhân	5.374.000.532	5.374.000.532	748.510.555	3.681.316.942	2.441.194.145	2.441.194.145
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	331.589.405.763	331.589.405.763	208.938.185.437	191.365.872.736	349.161.718.464	349.161.718.464
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	3.600.000.000	3.600.000.000	4.910.500.000	1.550.000.000	6.960.500.000	6.960.500.000

Đơn vị tính: VND

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Đơn vị tính: VND	
					Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội	327.989.405.763	327.989.405.763	204.027.685.437	189.815.872.736	342.201.218.464	342.201.218.464
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>450.041.357.124</b>	<b>450.041.357.124</b>	<b>161.758.518.395</b>	<b>213.006.185.437</b>	<b>398.793.690.082</b>	<b>398.793.690.082</b>
<i>Từ 1 năm đến 5 năm</i>	<i>398.778.058.082</i>	<i>398.778.058.082</i>	<i>161.758.518.395</i>	<i>209.006.185.437</i>	<i>351.530.391.040</i>	<i>351.530.391.040</i>
- Vay ngắn hạn	320.419.691.050	320.419.691.050	161.758.518.395	209.006.185.437	273.172.024.008	273.172.024.008
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội <sup>(c)</sup>	263.638.392.690	263.638.392.690	152.061.327.315	204.027.685.437	211.672.034.568	211.672.034.568
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội <sup>(d)</sup>	56.781.298.360	56.781.298.360	9.697.191.080	4.978.500.000	61.499.989.440	61.499.989.440
- Vay đối tượng khác	78.358.367.032	78.358.367.032	-	-	78.358.367.032	78.358.367.032
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai <sup>(e)</sup>	78.358.367.032	78.358.367.032	-	-	78.358.367.032	78.358.367.032
<i>Trên 5 năm</i>	<i>51.263.299.042</i>	<i>51.263.299.042</i>	<i>-</i>	<i>4.000.000.000</i>	<i>47.263.299.042</i>	<i>47.263.299.042</i>
- Vay ngắn hạn	51.263.299.042	51.263.299.042	-	4.000.000.000	47.263.299.042	47.263.299.042
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội <sup>(d)</sup>	51.263.299.042	51.263.299.042	-	4.000.000.000	47.263.299.042	47.263.299.042
<b>Cộng</b>	<b>1.594.034.494.583</b>	<b>1.594.034.494.583</b>	<b>705.481.729.344</b>	<b>865.865.483.696</b>	<b>1.433.650.740.231</b>	<b>1.433.650.740.231</b>



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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

- (a) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 550 tỷ đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm - Hà Đông và nội thất gắn liền;
  - Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và tại các tổ chức tín dụng khác;
  - Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.
- (b) 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.
- (c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Hà Nội với hạn mức tín dụng 630 tỷ đồng để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án 03 tòa nhà cao tầng A,B,C thuộc cụm chung cư HH2. Dự án khu đô thị mới Dương Nội. Thời hạn của hợp đồng tín dụng là 36 tháng. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, theo quy định tại từng thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền phát sinh từ Dự án 03 tòa nhà cao tầng A,B,C thuộc cụm chung cư HH2 Dương Nội.
- (d) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo 04 hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 01/2015/178640/HDTD ngày 30 tháng 01 năm 2015 để mua cổ phiếu Công ty CP Điện Việt Lào. Thời hạn vay 8 năm, thời gian ân hạn 2 năm, lãi suất trong 2 năm đầu tiên 7%/năm, lãi suất các năm tiếp theo theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả sau của BIDV cộng 2%/năm và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý. Hợp đồng được cầm cố bằng toàn bộ bằng 9.700.000 cổ phiếu VLCP và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu sở hữu nêu trên.
  - Hợp đồng tín dụng số 02/2015/178640/HDTD ngày 14 tháng 02 năm 2015 thanh toán tiền mua thiết bị, máy móc và xây lắp cho các dự án Công nghệ Tấm tường bê tông rỗng chế Acotec. Hạn mức tín dụng của khoản vay là 42.000.000.000 đồng, thời hạn vay 90 tháng, lãi suất 10%/năm áp dụng đến hết 30/6/2015. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là toàn bộ dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec.
  - Hợp đồng tín dụng số 01/2016/178640/HDBĐ ngày 04 tháng 02 năm 2016 thanh toán tiền đầu tư 04 vận thăng hai lồng 2 tấn. Tổng số tiền vay là 3.465.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 10%/năm. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là vận thăng hai lồng 2 tấn.
  - Hợp đồng tín dụng số 02/2016/178640/HDBĐ ngày 10 tháng 03 năm 2016 thanh toán tiền đầu tư 02 Cầu tháp 12 tấn. Tổng số tiền vay là 7.837.500.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 10%/năm. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là toàn bộ 02 Cầu tháp 12 tấn.
- (e) Khoản vay Công ty Cổ phần cơ điện Xuân Mai theo khế ước số 02/2014/KU/XMC-XME ngày 24 tháng 3 năm 2014 với lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**14. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>471.252.599.437</b>	<b>471.252.599.437</b>	<b>655.265.592.760</b>	<b>655.265.592.760</b>
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	57.857.626.238	57.857.626.238	136.597.502.780	136.597.502.780
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	40.744.720.739	40.744.720.739	105.215.230.533	105.215.230.533
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	484.197.762	484.197.762	63.869.678.787	63.869.678.787
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ và Thương mại Phát Linh	39.913.544.003	39.913.544.003	37.225.284.195	37.225.284.195
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	9.265.060.302	9.265.060.302	23.147.688.015	23.147.688.015
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Quang Trung	12.660.102.541	12.660.102.541	22.488.799.758	22.488.799.758
- Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	2.372.693.400	2.372.693.400	22.083.919.055	22.083.919.055
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Bê tông Việt Xô	22.668.605.001	22.668.605.001	11.826.590.000	11.826.590.000
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	285.286.049.451	285.286.049.451	232.810.899.637	232.810.899.637
<b>Cộng</b>	<b>471.252.599.437</b>	<b>471.252.599.437</b>	<b>655.265.592.760</b>	<b>655.265.592.760</b>



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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
<b>    <i>Phải trả người bán là công ty con</i></b>	<b>143.800.111.127</b>	<b>143.800.111.127</b>	<b>350.200.424.671</b>	<b>350.200.424.671</b>
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	40.744.720.739	40.744.720.739	105.215.230.533	105.215.230.533
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	9.265.060.302	9.265.060.302	23.147.688.015	23.147.688.015
- Công ty Cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	15.119.673.272	15.119.673.272	15.733.531.812	15.733.531.812
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	57.857.626.238	57.857.626.238	136.597.502.780	136.597.502.780
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	7.845.356.588	7.845.356.588	3.255.620.147	3.255.620.147
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	12.483.476.226	12.483.476.226	2.381.172.597	2.381.172.597
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	484.197.762	484.197.762	63.869.678.787	63.869.678.787
<b>    <i>Phải trả người bán là công ty liên kết</i></b>	<b>4.317.397.165</b>	<b>4.317.397.165</b>	<b>3.635.226.289</b>	<b>3.635.226.289</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	22.500.000	22.500.000	75.190.000	75.190.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	4.294.897.165	4.294.897.165	3.560.036.289	3.560.036.289
<b>Cộng</b>	<b>148.117.508.292</b>	<b>148.117.508.292</b>	<b>353.835.650.960</b>	<b>353.835.650.960</b>

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND***15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
- Thuế GTGT đầu ra	22.366.732	-	726.400.311	708.435.852	4.402.273	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	1.187.980.880	1.187.980.880	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.423.180.578	7.689.845.472	8.337.695.779	-	1.775.330.271
- Thuế thu nhập cá nhân	-	121.792.240	630.504.024	710.186.766	-	42.109.498
- Thuế tài nguyên	-	1.756.104	-	1.756.104	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	315.664.925	-	1.287.528.308	651.911.259	-	319.952.124
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	40.475.222	3.000.000	43.475.222	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	6.050.555.366	2.365.884.496	-	3.684.670.870
<b>Cộng</b>	<b>338.031.657</b>	<b>2.587.204.144</b>	<b>17.575.814.361</b>	<b>14.007.326.358</b>	<b>4.402.273</b>	<b>5.822.062.763</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**16. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>79.518.808.638</b>	<b>72.998.559.544</b>
- Chi phí lãi vay	6.107.529.395	5.953.350.915
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	1.327.754.064	1.327.754.064
- Trích trước chi phí công trình	72.083.525.179	65.717.454.565
<b>b. Dài hạn</b>	<b>56.950.564.421</b>	<b>57.614.441.453</b>
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	56.950.564.421	57.614.441.453
<b>Cộng</b>	<b>136.469.373.059</b>	<b>130.613.000.997</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>37.469.511.486</b>	<b>32.978.102.960</b>
- Kinh phí công đoàn	81.659.066	74.514.548
- Bảo hiểm xã hội	1.097.271.368	273.044.007
- Bảo hiểm y tế	166.920.839	48.242.419
- Bảo hiểm thất nghiệp	75.003.258	20.338.879
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.048.656.955	32.561.963.107
+ <i>Phí bảo trì Chung cư</i>	3.316.091.543	5.415.874.538
+ <i>Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO</i>	9.928.382.460	-
+ <i>Vay cá nhân</i>	20.193.723.360	25.231.131.024
+ <i>Phải trả, phải nộp về hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	2.610.459.592	1.914.957.545
<b>b. Dài hạn</b>	<b>145.156.363.637</b>	<b>145.036.363.637</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	156.363.637	36.363.637
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	145.000.000.000	145.000.000.000
+ <i>Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng</i>	145.000.000.000	145.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>182.625.875.123</b>	<b>178.014.466.597</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Các khoản phải trả, phải nộp khác cho công ty con, công ty liên kết</b>	<b>1.521.755.492</b>	<b>1.416.755.492</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	1.481.510.416	1.376.510.416
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	40.245.076	40.245.076
<b>Cộng</b>	<b>1.521.755.492</b>	<b>1.416.755.492</b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	884.518.244	-
<b>Cộng</b>	<b>884.518.244</b>	<b>-</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>199.982.400.000</b>	<b>62.734.116.794</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>37.157.698.458</b>	<b>39.497.779.168</b>	<b>339.341.149.335</b>
Tăng vốn trong năm trước	99.982.320.000	(62.734.116.794)	-	(37.248.203.206)	-	-
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	-	30.702.896.965	30.702.896.965
Tăng khác	-	-	-	90.504.748	(4.321.858.748)	(4.231.354.000)
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>-</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>-</b>	<b>65.878.817.385</b>	<b>365.812.692.300</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>-</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>-</b>	<b>65.878.817.385</b>	<b>365.812.692.300</b>
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	-	-	-	2.293.827.814	2.293.827.814
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận kỳ này	-	-	-	-	(3.684.347.635)	(3.684.347.635)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>-</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>-</b>	<b>64.488.297.564</b>	<b>364.422.172.479</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	299.964.720.000	199.982.400.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	99.982.320.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	299.964.720.000	299.964.720.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ tức**

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm	29.996.472.000	-
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	29.996.472.000	-
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

**e. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.996.472	29.996.472
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	29.996.472	29.996.472
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	29.996.472	29.996.472
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.760	1.760
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	29.994.712	29.994.712
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	29.994.712	29.994.712
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Doanh thu bán hàng	197.732.467.683	117.348.204.218
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.893.404.000	739.181.951
- Doanh thu bất động sản	79.920.330.070	219.345.360.968
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	458.134.186.553	294.813.047.505
- Doanh thu hợp đồng BCC	96.302.208.243	-
- Doanh thu khác	1.697.615.117	667.867.329
<b>Cộng</b>	<b>837.680.211.666</b>	<b>632.913.661.971</b>

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Giảm giá hàng bán	-	86.223.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>86.223.000</b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	197.195.078.604	116.340.549.981
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.121.728.547	259.574.903
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	418.817.127.732	284.806.108.137
- Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	71.194.050.502	-
- Chi phí kinh doanh bất động sản	69.561.250.590	187.194.129.314
- Giá vốn của hoạt động khác	3.670.546.043	448.508.250
<b>Cộng</b>	<b>762.559.782.018</b>	<b>589.048.870.585</b>

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.722.000.700	2.124.411.994
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.104.008.966	2.145.746.083
- Lãi chênh lệch tỷ giá	24.697	39.958
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.070.223.046	371.725.472
<b>Cộng</b>	<b>12.896.257.409</b>	<b>4.641.923.507</b>

**05. Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Lãi tiền vay	40.214.716.113	24.938.833.716
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	4.500.514.477	671.515.549
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	2.545.595
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tôn thất đầu tư	-	3.252.933.958
<b>Cộng</b>	<b>44.715.230.590</b>	<b>28.865.828.818</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**06. Thu nhập khác**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	139.707.880
- Thu thanh lý vốn khuôn	142.850.000	-
- Tiền phạt chậm tiến độ	4.410.055.984	403.542.717
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ	-	8.715.313.203
- Các khoản khác	279.031.563	1.039.008.937
<b>Cộng</b>	<b>4.831.937.547</b>	<b>10.297.572.737</b>

**07. Chi phí khác**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Phạt chậm tiến độ	4.350.000.000	-
- Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh	249.649.639	165.206.457
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	7.993.465.211	-
- Các khoản phạt vi phạm hành chính khác	119.062.399	-
- Các khoản khác	720.042.201	860.098.450
<b>Cộng</b>	<b>13.432.219.450</b>	<b>1.025.304.907</b>

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

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>19.906.504.682</b>	<b>18.613.349.608</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	12.965.553.552	9.495.383.321
- Chi phí vật liệu quản lý	24.656.363	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	193.740.348	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.501.522.299	1.355.537.827
- Thuế, phí và lệ phí	9.572.164	-
- Chi phí dự phòng	-	2.222.388.957
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.301.530.180	3.714.357.332
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.909.929.776	1.825.682.171
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>2.267.790.495</b>	<b>3.647.616.447</b>
- Chi phí nhân viên	100.800.000	669.954.794
- Các khoản chi phí bán hàng khác	2.166.990.495	2.977.661.653
<b>c. Khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(736.447.414)</b>	<b>(440.000.000)</b>
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(736.447.414)	(440.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>21.437.847.763</b>	<b>21.820.966.055</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	6.135.659.399	5.147.505.599
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	4.833.839.588	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>10.969.498.987</b>	<b>5.147.505.599</b>

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

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	109.688.058.616	36.047.228.535
- Chi phí nhân công	48.542.952.822	29.341.453.580
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.128.279.407	2.915.088.582
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	435.527.469.888	527.369.164.126
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(736.447.414)	1.782.388.957
- Chi phí lãi vay vốn hóa	20.312.910.130	19.227.436.880
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	-	51.154.521.993
- Chi phí khác bằng tiền	82.567.572.072	8.128.963.907
<b>Cộng</b>	<b>700.030.795.521</b>	<b>675.966.246.560</b>



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

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

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có thông tin.

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2016 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

#### 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>Từ 01/01/2016</u> <u>đến 30/6/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015</u> <u>đến 30/6/2015</u>
Tiền lương và phụ cấp	1.995.296.466	1.882.667.189
<b>Cộng</b>	<b><u>1.995.296.466</u></b>	<b><u>1.882.667.189</u></b>

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

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

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

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

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

Tại ngày kết kỳ kế toán, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03, V.14 và V.17, còn các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>29.575.558.139</b>	<b>173.185.238.739</b>
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	1.358.235.302	13.663.804.731
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	973.114.502	11.595.141.338
- Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai	16.500.000	-
- Công ty CP Xây lắp Xuân Mai	9.493.043.312	46.039.596.020
- Công ty CP Cơ Điện Xuân Mai	5.555.725.883	5.303.530.906
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	-	-
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	5.529.414.158	86.995.178.070
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	-
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	6.649.524.982	9.587.987.674
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>-</b>	<b>12.128.768.281</b>
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	12.128.768.281
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2.801.043.701</b>	<b>6.351.389</b>
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	2.061.000.000	-
- Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai	733.692.312	-
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	6.351.389	6.351.389
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>15.761.235.169</b>	<b>17.261.235.169</b>
- Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	4.311.235.169	4.311.235.169
- Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	7.750.000.000	7.750.000.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	3.000.000.000	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	700.000.000	2.200.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>78.358.367.032</b>	<b>78.358.367.032</b>
- Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	78.358.367.032	78.358.367.032

### 03. Thông tin về bộ phận

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

#### **Lĩnh vực kinh doanh:**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Xây lắp và sản xuất công nghiệp</u>	<u>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</u>	<u>Doanh thu khác</u>	<u>Cộng</u>
<b>Kỳ này</b>				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	458.134.186.553	79.920.330.070	299.625.695.043	837.680.211.666
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	447.943.720.436	74.642.309.745	293.230.572.781	815.816.602.962
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>10.190.466.117</b>	<b>5.278.020.325</b>	<b>6.395.122.262</b>	<b>21.863.608.704</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	17.506.856.273	3.054.026.032	11.449.710.877	32.010.593.182
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	3.314.464.754	578.199.848	2.167.702.902	6.060.367.504
<b>Số cuối kỳ</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.289.321.609.781	224.918.837.416	843.233.041.330	2.357.473.488.527
- Tài sản không phân bổ				555.024.254.915
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.289.321.609.781</b>	<b>224.918.837.416</b>	<b>843.233.041.330</b>	<b>2.912.497.743.442</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.391.166.381.217	242.685.395.748	909.840.841.673	2.543.692.618.638
- Nợ phải trả không phân bổ				4.382.952.325
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.391.166.381.217</b>	<b>242.685.395.748</b>	<b>909.840.841.673</b>	<b>2.548.075.570.963</b>

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	<b>Xây lắp và sản xuất công nghiệp</b>	<b>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</b>	<b>Doanh thu khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Kỳ trước</b>				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	294.726.824.505	219.345.360.968	118.755.253.498	632.827.438.971
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác				-
- Chi phí phân bổ	304.004.268.490	199.418.374.678	131.671.098.783	635.093.741.951
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>(9.277.443.985)</b>	<b>19.926.986.290</b>	<b>(12.915.845.285)</b>	<b>(2.266.302.980)</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	497.838.878	370.508.007	200.595.864	1.068.942.749
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	3.847.448.356	2.863.397.147	1.550.265.082	8.261.110.585
<b>Số cuối kỳ trước</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	845.411.998.474	782.272.217.047	58.555.590.762	1.686.239.806.283
- Tài sản không phân bổ				624.882.469.330
<b>Tổng tài sản</b>	<b>845.411.998.474</b>	<b>782.272.217.047</b>	<b>58.555.590.762</b>	<b>2.311.122.275.613</b>
- Nợ phải trả bộ phận	908.115.632.923	744.112.883.328	318.429.908.010	1.970.658.424.261
- Nợ phải trả không phân bổ				3.495.596.766
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>908.115.632.923</b>	<b>744.112.883.328</b>	<b>318.429.908.010</b>	<b>1.974.154.021.027</b>

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.790.112.017	-	68.016.022.121	-	26.790.112.017	68.016.022.121
Phải thu khách hàng và phải thu khác	932.379.114.874	(12.033.774.334)	870.698.218.186	(12.770.221.748)	920.345.340.540	857.927.996.438
Phải thu về cho vay	53.621.255.640	(3.300.000.000)	47.591.255.640	(3.300.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.012.790.482.531</b>	<b>(15.333.774.334)</b>	<b>986.305.495.947</b>	<b>(16.070.221.748)</b>	<b>947.135.452.557</b>	<b>925.944.018.559</b>

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	471.252.599.437	655.265.592.760	471.252.599.437	655.265.592.760
Vay và nợ	1.433.650.740.231	1.594.034.494.583	1.433.650.740.231	1.594.034.494.583
Chi phí phải trả	78.191.054.574	71.670.805.480	78.191.054.574	71.670.805.480
Các khoản phải trả khác	181.048.656.955	177.598.326.744	181.048.656.955	177.598.326.744
<b>Cộng</b>	<b>2.164.143.051.197</b>	<b>2.498.569.219.567</b>	<b>2.164.143.051.197</b>	<b>2.498.569.219.567</b>

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

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

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

### 05. Tài sản đảm bảo

#### *Tài sản thế chấp cho đơn vị khác*

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

<b>Tài sản thế chấp</b>	<b>Giá trị sổ sách</b>
<b>Số cuối kỳ</b>	
T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông: 1568m2	16.914.164.449
Hạ tầng TT Thương Mại	5.109.267.534
Sân Tennis khu TT Thương Mại	500.931.005
Trạm trộn 75m3/h phần xây dựng	1.952.567.052
Trạm trộn 75m3/h phần thiết bị	2.885.029.315
Nội thất T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông	534.773.598
Bể bơi CT2 Hành chính	1.635.330.227
<b>Cộng</b>	<b>29.532.063.180</b>
<b>Số đầu năm</b>	
T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông: 1568m2	17.316.882.649
Hạ tầng TT Thương Mại	5.285.449.176
Sân Tennis khu TT Thương Mại	518.204.489
Trạm trộn 75m3/h phần xây dựng	1.993.250.244
Trạm trộn 75m3/h phần thiết bị	3.045.358.207
Nội thất T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông	1.025.357.133
Bể bơi CT2 Hành chính	1.727.030.987
<b>Cộng</b>	<b>30.911.532.885</b>

### 06. Rủi ro tín dụng

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

#### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách 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.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 07. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Phải trả cho người bán	471.252.599.437	-	-	471.252.599.437
Vay và nợ	1.034.857.050.149	351.530.391.040	47.263.299.042	1.433.650.740.231
Chi phí phải trả	78.191.054.574	-	-	78.191.054.574
Các khoản phải trả khác	36.048.656.955	145.000.000.000	-	181.048.656.955
<b>Cộng</b>	<b><u>1.620.349.361.115</u></b>	<b><u>496.530.391.040</u></b>	<b><u>47.263.299.042</u></b>	<b><u>2.164.143.051.197</u></b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	655.265.592.760	-	-	655.265.592.760
Vay và nợ	1.143.993.137.459	398.778.058.082	51.263.299.042	1.594.034.494.583
Chi phí phải trả	71.670.805.480	-	-	71.670.805.480
Các khoản phải trả khác	32.561.963.107	145.036.363.637	-	177.598.326.744
<b>Cộng</b>	<b><u>1.903.491.498.806</u></b>	<b><u>543.814.421.719</u></b>	<b><u>51.263.299.042</u></b>	<b><u>2.498.569.219.567</u></b>

### 08. Rủi ro thị trường

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

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

#### *Rủi ro lãi suất*

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

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

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

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

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

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

### *Rủi ro về giá khác*

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

### 09. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015 đã được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

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

Trong kỳ kế toán, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 13 tháng 8 năm 2016

Tổng Giám đốc



Bùi Khắc Sơn