

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét</b>	<b>6 – 50</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 50

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc 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 doanh nghiệp 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 HỢP NHẤT VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 50).

### **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 06 năm 2016 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Việt Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2016

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Bùi Khắc Sơn**

Số: 39/2016/BCKT-CT2

## 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 24 tháng 8 năm 2016, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của đơn vị tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 24 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 ĐKHN kiểm toán: 0941-2013-152-1

#### Headquarters

29 Hoàng 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@namvietn.vn

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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>2.124.605.480.719</b>	<b>2.075.215.412.220</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>38.977.889.005</b>	<b>84.173.707.765</b>
1.	Tiền	111		38.277.889.005	84.173.707.765
2.	Các khoản tương đương tiền	112		700.000.000	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>201.088.500</b>	<b>41.088.500</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		160.000.000	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>908.638.044.050</b>	<b>974.972.633.872</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	640.702.531.059	766.825.984.972
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		154.317.549.376	119.959.789.956
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	22.800.861.176	18.951.537.529
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	111.210.621.823	90.365.288.213
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(20.393.519.384)	(21.129.966.798)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>1.147.654.301.411</b>	<b>962.486.071.592</b>
1.	Hàng tồn kho	141		1.147.654.301.411	962.486.071.592
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>29.134.157.753</b>	<b>53.541.910.491</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	6.180.848.026	5.471.789.298
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.938.666.878	47.697.643.200
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	14.642.849	372.477.993
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 hợp nhất 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>917.863.459.138</b>	<b>815.911.167.808</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>278.072.011.641</b>	<b>264.942.437.018</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.04	36.711.255.640	30.511.255.640
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	241.360.756.001	234.431.181.378
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>296.562.823.895</b>	<b>274.441.271.870</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	296.246.029.987	274.032.269.626
	- Nguyên giá	222		523.792.375.758	489.683.662.337
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(227.546.345.771)	(215.651.392.711)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	316.793.908	409.002.244
	- Nguyên giá	228		1.012.509.704	1.012.509.704
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(695.715.796)	(603.507.460)
<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>41.839.337.178</b>	<b>54.121.879.715</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		6.615.798.540	18.898.341.077
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>187.392.905.000</b>	<b>137.392.905.000</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		29.970.755.000	29.970.755.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		159.257.150.000	109.257.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.835.000.000)	(1.835.000.000)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>29.559.660.193</b>	<b>18.889.211.884</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	19.406.492.020	8.445.794.026
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	10.153.168.173	10.443.417.858
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269		-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.042.468.939.857</b>	<b>2.891.126.580.028</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 hợp nhất 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>2.656.740.729.339</b>	<b>2.500.123.926.860</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.127.273.638.231</b>	<b>1.916.064.311.678</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	405.716.420.932	380.572.035.598
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		327.170.026.961	76.865.941.242
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	14.632.262.686	18.684.356.746
4.	Phải trả người lao động	314		56.511.303.168	51.954.733.622
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	77.471.422.613	75.396.132.062
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	962.417.444	165.309.360
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	45.426.246.954	40.551.488.841
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	1.188.080.995.473	1.263.512.420.754
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	2.937.273.231	3.093.459.311
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.365.268.769	5.268.434.142
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>529.467.091.108</b>	<b>584.059.615.182</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.17	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.18	145.546.363.637	145.426.363.637
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	326.970.163.050	381.018.810.092
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

**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 hợp nhất 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>385.728.210.518</b>	<b>391.002.653.168</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>385.728.210.518</b>	<b>391.002.653.168</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		12.580.866.859	12.356.150.322
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		39.833.484.886	44.682.470.060
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		38.414.634.444	(1.519.734.133)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.418.850.442	46.202.204.193
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.379.983.858	34.030.157.871
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.042.468.939.857</b>	<b>2.891.126.580.028</b>

Hà Nội, ngày 24 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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
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	697.858.781.672	542.673.201.704
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>697.858.781.672</b>	<b>542.673.201.704</b>
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	577.471.365.790	466.319.781.863
5.	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>120.387.415.882</b>	<b>76.353.419.841</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	4.859.989.078	2.511.267.288
7.	Chi phí tài chính	22	VI.04	48.119.825.405	28.680.479.545
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>45.972.412.907</i>	<i>28.631.648.784</i>
8.	Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(3.252.933.958)
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.07	7.521.628.936	6.339.790.639
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	41.435.520.206	34.172.182.520
11.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>28.170.430.413</b>	<b>6.419.300.467</b>
12.	Thu nhập khác	31	VI.05	1.181.767.473	11.006.686.132
13.	Chi phí khác	32	VI.06	13.918.952.197	2.889.826.094
14.	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(12.737.184.724)</b>	<b>8.116.860.038</b>
15.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>15.433.245.689</b>	<b>14.536.160.505</b>
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	13.043.724.950	7.575.511.163
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.09	290.249.685	581.422.208
18.	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>2.099.271.054</b>	<b>6.379.227.134</b>
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.418.850.442	5.395.070.523
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		680.420.612	984.156.611
21.	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>47</b>	<b>270</b>
22.	<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.11</b>	<b>47</b>	<b>270</b>

Hà Nội, ngày 24 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 HỢP NHẤT 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		15.433.245.689	14.536.160.505
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		16.161.428.949	12.533.062.667
-	Các khoản dự phòng	03		(892.633.494)	5.398.702.676
-	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		(1.099.318.009)	(2.009.447.302)
-	Chi phí lãi vay	06		45.972.412.907	28.631.648.784
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		75.575.111.345	59.092.358.546
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		89.169.573.322	(90.925.727.970)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(185.198.531.151)	(238.721.055.501)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		283.630.175.752	(16.139.347.485)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(11.542.148.590)	2.732.069.825
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(45.652.947.452)	(27.349.344.185)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.345.752.207)	(4.605.772.018)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		45.000.000	347.047.518
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.208.407.852)	(1.595.466.095)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		192.472.073.167	(317.165.237.365)
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(51.898.134.376)	(32.054.598.108)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		532.554.918	470.000.001
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.963.788.000)	(11.409.309.727)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.809.443.225	7.339.671.720
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.000.000.000)	(108.200.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.500.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		806.639.932	134.550.582
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(107.213.284.301)	(143.719.685.532)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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		-	1.000.000.000
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		635.544.654.269	867.590.294.706
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(765.024.726.592)	(431.310.097.364)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(974.560.000)	(300.000.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(130.454.632.323)</b>	<b>436.980.197.342</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(45.195.843.457)</b>	<b>(23.904.725.555)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>84.173.707.765</b>	<b>35.100.546.693</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>38.977.889.005</b>	<b>11.195.963.930</b>

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2016

Tổng Giám đốc



  
Bùi Khắc Sơn

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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**

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

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 30/6/2016	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ	
			Cuối kỳ	Đầu năm
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	83,53%	83,53%	83,53%
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.	86,54%	86,54%	80,24%
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.	77,78%	77,78%	77,78%
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Phòng 102, tầng kỹ thuật, tòa nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	96,39%	80,00%	80,00%

**CÔNG TY CỔ PHẦN 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 hợp nhất (tiếp theo)**

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 30/6/2016	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ	
			Cuối kỳ	Đầu năm
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Phú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	65,00%	65,00%	65,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, toà nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	98,84%	90%	-
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	100%	100%	100%

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

Tên công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 30/6/2016	Quyền biểu quyết của Công ty	
			Cuối kỳ	Đầu năm
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng	49%	49%	49%
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Áp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	49%	49%	49%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	32%	32%	32%

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

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

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

#### **01. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.



## **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 hợp nhất (tiếp theo)**

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 liên doanh, liên kết***

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa thu thập được các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 của các Công ty liên doanh, liên kết. Do vậy giá trị khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 của các Công ty liên doanh, liên kết.

### ***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.

## 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 hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

#### *Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình*

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn 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 hữu hình khác	20 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm

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

#### *Nguyên giá*

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Các chi phí phát sinh sau khi đưa bất động sản đầu tư vào sử dụng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong 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

## **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 hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí 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 kỳ, 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 kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng 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 hợp nhất là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

## **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 hợp nhất (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 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:

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

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

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

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

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

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

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

## **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 hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tầng 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 hợp nhất (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Đơn vị tính: VND

**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	27.646.655.648	21.879.462.845
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.631.233.357	62.294.244.920
- Các khoản tương đương tiền	700.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>38.977.889.005</u></b>	<b><u>84.173.707.765</u></b>

**02. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	41.088.500	38.867.500	41.088.500	45.752.600
<b>Cộng</b>	<b><u>41.088.500</u></b>	<b><u>38.867.500</u></b>	<b><u>41.088.500</u></b>	<b><u>45.752.600</u></b>

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b><u>160.000.000</u></b>	<b><u>160.000.000</u></b>	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	160.000.000	160.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>160.000.000</u></b>	<b><u>160.000.000</u></b>	-	-

(\*) Khoản tiền có kỳ hạn 04 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây với lãi suất 5,5%/năm.



**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 hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- 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 Xuân Mai Miền Nam	40.430.398.927	-	40.430.398.927	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	24.500.000.000	-	24.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>94.901.153.927</b>	<b>29.970.755.000</b>	<b>94.901.153.927</b>	<b>29.970.755.000</b>

**d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>159.257.150.000</b>	<b>157.422.150.000</b>	<b>109.257.150.000</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	-
+ 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>159.257.150.000</b>	<b>157.422.150.000</b>	<b>109.257.150.000</b>	<b>107.422.150.000</b>

(\*) Trong kỳ, Công ty đã mua 5.000.000 cổ phần theo hợp đồng ủy thác đầu tư cổ phần số 09/12/2015/HD với Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Xây dựng Việt Hà với giá mua là 10.000 đồng/cổ phần. Tại ngày 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 hợp nhất (tiếp theo)****Thông tin chi tiết Công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác của Công ty tại ngày 30/6/2016****Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

<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 liên doanh, liên kết trong kỳ:**

	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Đơn vị tính: VND Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
<b>Doanh thu bán hàng và dịch vụ</b>		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Công ty liên kết	63.090.556.249
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết	2.910.000

**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 hợp nhất (tiếp theo)**

	Mối quan hệ	Đơn vị tính: VND Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết	8.214.740.794
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Công ty liên kết	187.344.500

**03. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>640.702.531.059</b>	<b>766.825.984.972</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
- Công ty Cổ phần phát triển thương mại Vinaconex	51.943.470.569	57.532.843.326
- Ban điều hành dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2	28.752.246.669	44.682.046.219
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	308.647.531.256	431.101.286.735
<b>Cộng</b>	<b>640.702.531.059</b>	<b>766.825.984.972</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu của khách hàng là công ty liên kết</b>		
- 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>39.395.355.123</b>	<b>29.067.145.828</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 hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
<b>04. Phải thu về cho vay</b>					
<i>a. Ngắn hạn</i>	<b>22.800.861.176</b>	<b>(3.700.000.000)</b>	<b>18.951.537.529</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	-	2.151.537.529	-	
+ Các đối tượng khác	6.050.861.176	(400.000.000)	<b>30.511.255.640</b>	-	
<i>b. Dài hạn</i>	<b>36.711.255.640</b>	-	<b>30.511.255.640</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>59.512.116.816</b>	<b>(3.700.000.000)</b>	<b>49.462.793.169</b>	<b>(3.300.000.000)</b>	

**05. Phải thu khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
<i>a. Ngắn hạn</i>	<b>111.210.621.823</b>	<b>(3.384.674.153)</b>	<b>90.365.288.213</b>	<b>(1.956.307.491)</b>	
- Tạm ứng	31.004.010.556	(1.641.974.992)	22.678.095.163	-	
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.358.868.301	-	694.419.398	-	
- Phải thu khác	77.847.742.966	(1.742.699.161)	66.992.773.652	(1.956.307.491)	
+ Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý <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)	
+ Lãi phải thu Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	6.537.467.780	-	4.913.694.565	-	
	-	-	-	-	

**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 hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
+ Công ty cổ phần Bê tông Phạm Vũ Hải Dương	10.385.297.030	-	-	-	-
+ Phải thu khác	4.193.079.424	(757.452.633)	4.771.924.559	(971.060.963)	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>241.360.756.001</b>	-	<b>234.431.181.378</b>	-	
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	52.629.000.000	-	52.660.000.000	-	
- 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>352.571.377.824</b>	<b>(3.384.674.153)</b>	<b>324.796.469.591</b>	<b>(1.956.307.491)</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 hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
06. Nợ xấu				
- Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar	4.285.246.528	-	4.285.246.528	-
- Các đối tượng khác	21.102.750.866	4.994.478.010	21.962.505.162	5.117.784.892
<b>Cộng</b>	<b>25.387.997.394</b>	<b>4.994.478.010</b>	<b>26.247.751.690</b>	<b>5.117.784.892</b>

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
07. Hàng tồn kho				
- Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	59.724.735.168	-	42.709.625.954	-
- Công cụ, dụng cụ	1.885.234.103	-	1.992.351.908	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.029.797.330.571	-	885.758.683.312	-
- Thành phẩm	49.696.699.729	-	32.025.410.418	-
- Hàng gửi đi bán	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.147.654.301.411</b>	<b>-</b>	<b>962.486.071.592</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 hợp nhất (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	10.120.155.941
- Nhà 19T2 Chung cư Vĩnh Phúc	8.244.843.846	8.244.843.846	8.244.843.846	8.244.843.846
- Chi phí chung Khu Vĩnh Phúc	7.430.528.993	7.430.528.993	7.430.528.993	7.430.528.993
- Chi phí chung Khu Xuân Mai	9.428.009.858	9.428.009.858	9.428.009.858	9.428.009.858
<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 vào khả năng chuyển nhượng hoặc tiếp tục thực hiện và mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai của các dự án này, do vậy Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng không cần ghi nhận khoản tồn thất nào đối với các dự án này.

**b. Xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>				
+ Đầu tư trạm trộn số 02	6.615.798.540	-	18.898.341.077	-
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tương bê tông Acotec	121.378.916	-	2.095.486.036	-
+ Dự án mỏ đá thôn Lục Liều	-	-	950.577.117	-
+ Đầu tư Trụ sở văn phòng XMC tại CT2 Hành Chính	-	-	6.975.977.180	-
+ Đầu tư mở rộng, nâng cao năng lực sản xuất tương cơ khí bê tông 2 - giai đoạn 1	2.365.468.674	-	7.984.246.917	-
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tương bê tông Acotec	1.677.055.667	-	-	-
+ Công trình khác	2.451.895.283	-	892.053.827	-
<b>Cộng</b>	<b>6.615.798.540</b>	<b>-</b>	<b>18.898.341.077</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 hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

09. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>225.434.035.791</b>	<b>202.439.685.318</b>	<b>41.450.099.402</b>	<b>9.720.093.817</b>	<b>10.639.748.009</b>	<b>489.683.662.337</b>
- Mua trong kỳ	-	8.702.445.700	2.195.267.272	555.517.909	467.205.000	11.920.435.881
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	15.664.165.835	6.597.515.059	-	3.528.261.102	-	25.789.941.996
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.352.115.494)	-	(1.249.548.962)	-	(3.601.664.456)
- Giám khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>241.098.201.626</b>	<b>215.422.415.585</b>	<b>43.610.481.672</b>	<b>12.554.323.866</b>	<b>11.106.953.009</b>	<b>523.792.375.758</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>54.169.170.107</b>	<b>115.372.781.741</b>	<b>30.761.103.586</b>	<b>7.237.938.695</b>	<b>8.110.398.582</b>	<b>215.651.392.711</b>
- Khấu hao trong kỳ	5.180.133.781	6.881.521.041	1.852.873.370	715.947.437	557.505.764	15.187.981.393
- Tăng khác	-	34.885.002	(34.885.002)	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.218.316.815)	-	(1.074.711.518)	-	(3.293.028.333)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>59.349.303.888</b>	<b>120.070.870.969</b>	<b>32.579.091.954</b>	<b>6.879.174.614</b>	<b>8.667.904.346</b>	<b>227.546.345.771</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>171.264.865.684</b>	<b>87.066.903.577</b>	<b>10.688.995.816</b>	<b>2.482.155.122</b>	<b>2.529.349.427</b>	<b>274.032.269.626</b>
<b>2. Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>181.748.897.738</b>	<b>95.351.544.616</b>	<b>11.031.389.718</b>	<b>5.675.149.252</b>	<b>2.439.048.663</b>	<b>296.246.029.987</b>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 48.355.935.317 đồng.



**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 hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	1.012.509.704	-	1.012.509.704
- Mua trong kỳ	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	1.012.509.704	-	1.012.509.704
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	603.507.460	-	603.507.460
- Khấu hao trong kỳ	92.208.336	-	92.208.336
<i>Số dư cuối kỳ</i>	695.715.796	-	695.715.796
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
1. <i>Tại ngày đầu năm</i>	409.002.244	-	409.002.244
2. <i>Tại ngày cuối kỳ</i>	316.793.908	-	316.793.908

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>I. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	72.346.783.506	19.194.498.130	-	91.541.281.636
- 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>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	6.223.321.185	881.239.220	-	7.104.560.405
- 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>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	66.123.462.321	19.194.498.130	881.239.220	84.436.721.231
- 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 hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**12. Chi phí trả trước**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>6.180.848.026</b>	<b>5.471.789.298</b>
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.922.265.036	4.136.730.869
- Chi phí trả trước về thuế TNDN	2.628.645.068	886.667.035
- Các khoản khác	629.937.922	448.391.394
<b>b. Dài hạn</b>	<b>19.406.492.020</b>	<b>8.445.794.026</b>
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.988.581.849	2.029.917.860
- Phí bảo trì nhà CT2 Ngô Thì 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 Bừu Long	961.145.649	961.145.649
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	891.966.488	321.846.752
- Chi phí gia công ván khuôn	1.997.557.137	1.302.868.521
- Nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	-	406.125.000
- Chi phí trả trước dài hạn khác	3.153.846.451	396.051.090
<b>Cộng</b>	<b>25.587.340.046</b>	<b>13.917.583.324</b>

**13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>10.443.417.858</b>	<b>11.483.115.344</b>
Tăng trong kỳ	71.917.468	3.735.734
Giảm trong kỳ	362.167.153	585.157.942
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>10.153.168.173</b>	<b>10.901.693.136</b>

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

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

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm			Trong kỳ			Số cuối kỳ		Đơn vị tính : VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
		Đầu tư và Phát triển	Việt Nam (a)						
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.263.512.420.754</b>	<b>1.263.512.420.754</b>	<b>686.074.891.671</b>	<b>761.506.316.952</b>	<b>1.188.080.995.473</b>	<b>1.188.080.995.473</b>	<b>1.188.080.995.473</b>		
- Vay ngắn hạn ngân hàng	911.466.214.524	911.466.214.524	469.900.600.845	561.217.414.298	820.149.401.071	820.149.401.071	820.149.401.071		
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (a)	408.124.512.943	408.124.512.943	224.684.884.179	297.546.058.269	335.263.338.853	335.263.338.853	335.263.338.853		
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	974.000.000	974.000.000	400.000.000	974.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000		
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	17.984.419.348	17.984.419.348	40.091.192.529	36.795.581.794	21.280.030.083	21.280.030.083	21.280.030.083		
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt <sup>(b)</sup>	484.383.282.233	484.383.282.233	204.724.524.137	225.901.774.235	463.206.032.135	463.206.032.135	463.206.032.135		
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	334.922.605.763	334.922.605.763	210.512.125.437	193.358.472.736	352.076.258.464	352.076.258.464	352.076.258.464		
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	6.776.000.000	6.776.000.000	6.172.500.000	3.464.000.000	9.484.500.000	9.484.500.000	9.484.500.000		
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	157.200.000	157.200.000	78.600.000	78.600.000	157.200.000	157.200.000	157.200.000		
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt <sup>(c)</sup>	327.989.405.763	327.989.405.763	204.261.025.437	189.815.872.736	342.434.558.464	342.434.558.464	342.434.558.464		
- Vay đối tượng khác	17.123.600.467	17.123.600.467	5.662.165.389	6.930.429.918	15.855.335.938	15.855.335.938	15.855.335.938		
+ Vay cá nhân	17.123.600.467	17.123.600.467	5.662.165.389	6.930.429.918	15.855.335.938	15.855.335.938	15.855.335.938		
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>381.018.810.092</b>	<b>381.018.810.092</b>	<b>163.981.888.035</b>	<b>218.030.535.077</b>	<b>326.970.163.050</b>	<b>326.970.163.050</b>	<b>326.970.163.050</b>		
Từ 1 năm đến 5 năm	323.336.641.050	323.336.641.050	163.981.888.035	212.768.535.077	274.549.994.008	274.549.994.008	274.549.994.008		
- Vay ngân hàng	323.336.641.050	323.336.641.050	163.981.888.035	212.768.535.077	274.549.994.008	274.549.994.008	274.549.994.008		
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt <sup>(e)</sup>	263.638.392.690	263.638.392.690	152.761.327.315	204.299.915.437	212.099.804.568	212.099.804.568	212.099.804.568		

**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 hợp nhất (tiếp theo)

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ		Đơn vị tính : VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	628.800.000	628.800.000	-	78.600.000	550.200.000	550.200.000	
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc	-	-	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam	59.069.448.360	59.069.448.360	10.820.560.720	8.390.019.640	61.499.989.440	61.499.989.440	
<b>Trên 5 năm</b>	<b>57.682.169.042</b>	<b>57.682.169.042</b>	-	<b>5.262.000.000</b>	<b>52.420.169.042</b>	<b>52.420.169.042</b>	
- <b>Vay ngân hàng</b>	<b>57.682.169.042</b>	<b>57.682.169.042</b>	-	<b>5.262.000.000</b>	<b>52.420.169.042</b>	<b>52.420.169.042</b>	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(d)</sup>	57.682.169.042	57.682.169.042	-	5.262.000.000	52.420.169.042	52.420.169.042	
<b>Cộng</b>	<b>1.644.531.230.846</b>	<b>1.644.531.230.846</b>	<b>850.056.779.706</b>	<b>979.536.852.029</b>	<b>1.515.051.158.523</b>	<b>1.515.051.158.523</b>	

**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 Thi Nhậm - Hà Đông và nội thất gắn liền;
  - Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và tại các tổ chức tín dụng khác;
  - Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.
- (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.



**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 hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
- Thuế GTGT đầu ra	22.366.732	11.388.477.008	12.292.823.601	17.655.760.543	4.402.273	6.007.575.607
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	1.187.980.880	1.187.980.880	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.209.353.463	9.764.071.435	11.345.752.207	-	3.627.672.691
- Thuế thu nhập cá nhân	34.446.336	481.916.450	1.557.315.433	1.692.984.551	10.240.576	322.041.572
- Thuế tài nguyên	-	1.756.104	10.851.066	10.670.478	-	1.936.692
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	315.664.925	-	1.484.218.818	848.601.769	-	319.952.124
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	40.475.222	14.000.000	54.475.222	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	1.562.378.499	6.061.788.396	3.271.082.895	-	4.353.084.000
<b>Cộng</b>	<b>372.477.993</b>	<b>18.684.356.746</b>	<b>32.373.049.629</b>	<b>36.067.308.545</b>	<b>14.642.849</b>	<b>14.632.262.686</b>

**17. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>77.471.422.613</b>	<b>75.396.132.062</b>
- Chi phí lãi vay	6.264.260.424	6.244.366.898
- Trích trước chi phí công trình	66.597.544.602	67.727.814.137
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	1.327.754.064	1.327.754.064
- Các khoản trích trước khác	3.281.863.523	96.196.963
<b>b. Chi phí phải trả 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>134.421.987.034</b>	<b>133.010.573.515</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 hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>a. Ngắn hạn</i>	<b>45.426.246.954</b>	<b>40.551.488.841</b>
- Kinh phí công đoàn	1.115.887.042	1.221.583.537
- Bảo hiểm xã hội	3.231.280.266	2.039.850.096
- Bảo hiểm y tế	663.593.937	293.075.322
- Bảo hiểm thất nghiệp	299.252.110	131.100.779
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	4.161.300	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.112.072.299	36.865.879.107
+ <i>Phí bảo trì chung cư</i>	3.316.091.543	5.415.874.538
+ <i>Vay cá nhân</i>	20.193.723.360	25.572.246.024
+ <i>Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO</i>	9.928.382.460	-
+ <i>Các đối tượng khác</i>	6.673.874.936	5.877.758.545
<i>b. Dài hạn</i>	<b>145.546.363.637</b>	<b>145.426.363.637</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	546.363.637	426.363.637
- 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>190.972.610.591</b>	<b>185.977.852.478</b>

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

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

**19. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Ngắn hạn</i>	<b>962.417.444</b>	<b>165.309.360</b>
- Doanh thu nhận trước	962.417.444	165.309.360
<b>Cộng</b>	<b>962.417.444</b>	<b>165.309.360</b>

**20. Dự phòng phải trả**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Ngắn hạn</i>	<b>2.937.273.231</b>	<b>3.093.459.311</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.937.273.231	3.093.459.311
<b>Cộng</b>	<b>2.937.273.231</b>	<b>3.093.459.311</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 hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<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>48.928.615.337</b>	<b>3.485.881.717</b>	<b>32.746.860.499</b>	<b>347.847.029.262</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Tăng vốn điều lệ từ thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển	99.982.320.000	(62.734.116.794)	-	(37.248.203.206)	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	46.202.204.193	2.903.084.020	49.105.288.213
- Tăng khác	-	-	-	-	744.398.373	-	744.398.373
- Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại Công ty mẹ	-	-	-	90.504.748	(4.321.858.748)	-	(4.231.354.000)
- Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại Công ty con	-	-	-	585.233.443	(1.428.155.475)	(375.388.275)	(1.218.310.307)
- Giảm khác (do giảm tỷ lệ sở hữu)	-	-	-	-	-	(2.244.398.373)	(2.244.398.373)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>-</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.356.150.322</b>	<b>44.682.470.060</b>	<b>34.030.157.871</b>	<b>391.002.653.168</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>-</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.356.150.322</b>	<b>44.682.470.060</b>	<b>34.030.157.871</b>	<b>391.002.653.168</b>
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	1.418.850.442	680.420.612	2.099.271.054
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận trong kỳ tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(3.684.347.635)	-	(3.684.347.635)
- Phân phối lợi nhuận trong kỳ tại Công ty con	-	-	-	224.716.537	(2.583.487.981)	(1.330.594.625)	(3.689.366.069)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>-</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.580.866.859</b>	<b>39.833.484.886</b>	<b>33.379.983.858</b>	<b>385.728.210.518</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 hợp nhất (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	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	299.964.720.000	199.982.400.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	300.000.000

**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	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**

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.996.472	29.996.472
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	29.996.472	29.996.472
+ Cổ phiếu phổ thông	29.996.472	29.996.472
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
+ Cổ phiếu phổ thông	1.760	1.760
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	29.994.712	29.994.712
+ Cổ phiếu phổ thông	29.994.712	29.994.712
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

**22. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
- USD	107,49		112,99	
- EUR	84,16		88,97	

**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 hợp nhất (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</u>
- Doanh thu bán hàng	9.822.428.491	15.022.557.658
- Doanh thu bán thành phẩm	108.117.224.239	22.538.345.503
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.711.934.213	3.596.284.347
- Doanh thu kinh Doanh bất động sản	91.593.992.168	143.480.535.713
- Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	387.580.559.623	357.942.562.886
- Doanh thu hợp tác kinh doanh BCC	96.302.208.243	-
- Doanh thu hoạt động khác	730.434.695	92.915.597
<b>Cộng</b>	<b><u>697.858.781.672</u></b>	<b><u>542.673.201.704</u></b>

**Doanh thu đối với các bên liên quan**

	<u>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</u>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	63.090.556.249
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	2.910.000
<b>Cộng</b>	<b><u>63.093.466.249</u></b>

**02. Giá vốn hàng bán**

	<u>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</u>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	9.208.075.811	14.101.126.421
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	95.862.852.235	6.431.571.478
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	330.724.623	260.955.923
- Chi phí hoạt động kinh doanh Bất động sản	79.762.487.135	111.410.589.243
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	318.409.809.863	334.115.538.798
- Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	71.194.050.502	-
- Giá vốn của hoạt động khác	2.703.365.621	-
<b>Cộng</b>	<b><u>577.471.365.790</u></b>	<b><u>466.319.781.863</u></b>

**03. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.824.857.772	2.174.758.833
- Lãi chênh lệch tỷ giá	24.697	39.958
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.035.106.609	336.468.497
<b>Cộng</b>	<b><u>4.859.989.078</u></b>	<b><u>2.511.267.288</u></b>

**04. Chi phí tài chính**

	<u>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</u>
- Lãi tiền vay	45.972.412.907	28.631.648.784
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	129.347.551	32.818.883
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	2.545.595
- Lỗ do thanh lý công ty con	2.000.000.000	-
- Chi phí tài chính khác	18.064.947	13.466.283
<b>Cộng</b>	<b><u>48.119.825.405</u></b>	<b><u>28.680.479.545</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 hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**05. Thu nhập khác**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	245.270.763	164.596.552
- Thu thanh lý ván khuôn	142.850.000	-
- Tiền phạt thu được	185.055.984	419.659.999
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ	-	8.715.313.203
- Các khoản khác	608.590.726	1.707.116.378
<b>Cộng</b>	<b>1.181.767.473</b>	<b>11.006.686.132</b>

**06. Chi phí khác**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	604.453.537
- Chi phí khấu hao tài sản không sử dụng	249.649.639	170.052.663
- Các khoản phạt hành chính	8.072.610.024	79.707.924
- Phạt chậm tiến độ	4.578.724.593	-
- Các khoản bị phạt khác	129.556.390	722.823.961
- Các khoản khác	888.411.551	1.312.788.009
<b>Cộng</b>	<b>13.918.952.197</b>	<b>2.889.826.094</b>

**07. 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>42.171.967.620</b>	<b>34.612.182.520</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	28.222.318.781	20.988.676.420
- Chi phí vật liệu quản lý	691.817.232	593.847.525
- Chi phí đồ dùng văn phòng	745.015.706	287.437.515
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.778.761.169	1.946.183.247
- Thuế, phí và lệ phí	105.583.715	27.184.454
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.500.516.317	3.928.648.901
- Chi phí dự phòng	-	2.222.388.957
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.127.954.700	4.617.815.501
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>7.521.628.936</b>	<b>6.339.790.639</b>
- Chi phí nhân viên	1.993.546.348	1.484.985.038
- Chi phí vật liệu, bao bì	416.239.374	323.332.369
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	1.900.000
- Chi phí khấu hao TSCĐ	579.606.984	509.736.199
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.318.343.863	-
- Chi phí khác	3.213.892.367	4.019.837.033
<b>c. Các 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>48.957.149.142</b>	<b>40.511.973.159</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 hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**08. 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	8.209.885.362	7.575.511.163
- 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>13.043.724.950</b>	<b>7.575.511.163</b>

**09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(71.917.468)	(3.735.734)
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	362.167.153	585.157.942
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>290.249.685</b>	<b>581.422.208</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	1.418.850.442	5.395.070.523
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.418.850.442	5.395.070.523
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	29.994.712	19.996.480
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>47</b>	<b>270</b>

**11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông của công ty mẹ	1.418.850.442	5.395.070.523
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.418.850.442	5.395.070.523
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	29.994.712	19.996.480
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>47</b>	<b>270</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 hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**12. 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	345.543.055.107	193.055.277.569
- Chi phí nhân công	196.770.083.099	109.634.654.579
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.161.428.949	12.254.002.623
- Chi phí lãi vay vốn hóa	20.312.910.130	19.227.436.880
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(736.447.414)	1.782.388.957
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	-	51.154.521.993
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	329.526.080.223	307.577.106.275
- Chi phí khác bằng tiền	96.156.756.868	22.027.487.238
<b>Cộng</b>	<b>1.003.733.866.962</b>	<b>716.712.876.114</b>

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

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015</b>
Tiền lương và phụ cấp	1.995.296.466	1.882.667.189
<b>Cộng</b>	<b>1.995.296.466</b>	<b>1.882.667.189</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, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty.

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

Tầng 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 hợp nhất (tiếp theo)**

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 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

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ với bên liên quan đã thuyết minh tại mục thuyết minh số V.02 và VI.01.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03, V.15 và V.18, 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>6.649.524.982</b>	<b>9.587.987.674</b>
- 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>12.128.768.281</b>
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	12.128.768.281

### 03. Thông tin về bộ phận

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

#### **Lĩnh vực kinh doanh:**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

**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 hợp nhất (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	Hoạt động khác	Cộng
<b>Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/6/2016</b>				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	91.593.992.168	495.697.783.862	110.567.005.642	697.858.781.672
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	85.550.241.104	484.939.438.821	99.198.671.334	669.688.351.259
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	<b>6.043.751.064</b>	<b>10.758.345.041</b>	<b>11.368.334.308</b>	<b>28.170.430.413</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	6.811.632.150	36.863.891.195	8.222.611.031	51.898.134.376
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	881.239.220	12.087.125.769	3.442.713.599	16.411.078.588
<b>Số dư tại ngày 30/6/2016</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	442.940.996.314	1.940.190.294.773	432.765.766.265	2.815.897.057.352
- Tài sản không phân bổ	398.228.668.867	1.839.778.257.489	410.368.534.214	226.571.882.505
<b>Tổng tài sản</b>	<b>442.940.996.314</b>	<b>1.940.190.294.773</b>	<b>432.765.766.265</b>	<b>3.042.468.939.857</b>
- Nợ phải trả bộ phận				2.648.375.460.570
- Nợ phải trả không phân bổ				8.365.268.769
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>398.228.668.867</b>	<b>1.839.778.257.489</b>	<b>410.368.534.214</b>	<b>2.656.740.729.339</b>

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 hợp nhất (tiếp theo)

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp và thị công xây lắp	Hoạt động khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 30/6/2015</b>					
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	143.480.535.713	380.480.908.389	18.711.757.602	542.673.201.704	
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	
- Chi phí phân bổ	141.783.299.389	375.980.186.287	18.490.415.561	536.253.901.237	
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>1.697.236.324</b>	<b>4.500.722.102</b>	<b>221.342.041</b>	<b>6.419.300.467</b>	
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	21.232.292.211	56.303.677.620	2.768.971.437	80.304.941.268	
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	4.641.363.056	12.307.941.442	605.295.067	17.554.599.565	
<b>Số dư tại ngày 30/6/2015</b>					
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	956.614.958.242	831.402.235.871	40.887.720.683	1.828.904.914.796	
- Tài sản không phân bổ				378.057.590.736	
<b>Tổng tài sản</b>	<b>956.614.958.242</b>	<b>831.402.235.871</b>	<b>40.887.720.683</b>	<b>2.206.962.505.532</b>	
- Nợ phải trả bộ phận	527.095.022.993	1.262.096.445.764	62.068.929.723	1.851.260.398.480	
- Nợ phải trả không phân bổ				7.425.514.963	
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>527.095.022.993</b>	<b>1.262.096.445.764</b>	<b>62.068.929.723</b>	<b>1.858.685.913.443</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 hợp nhất (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	Dự phòng	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	38.977.889.005	-	84.173.707.765	38.977.889.005	84.173.707.765
Phải thu khách hàng và phải thu khác	907.282.030.026	(17.093.519.384)	1.015.589.940.002	890.188.510.642	997.759.973.204
Phải thu về cho vay	59.512.116.816	(3.300.000.000)	49.462.793.169	56.212.116.816	46.162.793.169
Đầu tư tài chính ngắn hạn	201.088.500	-	41.088.500	201.088.500	41.088.500
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.005.973.124.347</b>	<b>(20.393.519.384)</b>	<b>1.149.267.529.436</b>	<b>985.579.604.963</b>	<b>1.128.137.562.638</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	405.716.420.932	380.572.035.598	405.716.420.932	380.572.035.598
Vay và nợ	1.515.051.158.523	1.644.531.230.846	1.515.051.158.523	1.644.531.230.846
Chi phí phải trả	76.143.668.549	74.068.377.998	76.143.668.549	74.068.377.998
Các khoản phải trả khác	40.662.597.236	36.865.879.107	40.662.597.236	36.865.879.107
<b>Cộng</b>	<b>2.037.573.845.240</b>	<b>2.136.037.523.549</b>	<b>2.037.573.845.240</b>	<b>2.136.037.523.549</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 hợp nhất (tiếp theo)****05. Rủi ro tín dụng**

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

***Phải thu khách hàng***

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

***Các khoản cho vay***

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

**06. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Phải trả cho người bán	405.716.420.932	-	-	405.716.420.932
Vay và nợ	1.188.080.995.473	274.549.994.008	52.420.169.042	1.515.051.158.523
Chi phí phải trả	76.143.668.549	-	-	76.143.668.549
Các khoản phải trả khác	40.116.233.599	546.363.637	-	40.662.597.236
<b>Cộng</b>	<b><u>1.710.057.318.553</u></b>	<b><u>275.096.357.645</u></b>	<b><u>52.420.169.042</u></b>	<b><u>2.037.573.845.240</u></b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	380.572.035.598	-	-	380.572.035.598
Vay và nợ	1.263.512.420.754	323.336.641.050	57.682.169.042	1.644.531.230.846
Chi phí phải trả	74.068.377.998	-	-	74.068.377.998
Các khoản phải trả khác	36.865.879.107	-	-	36.865.879.107
<b>Cộng</b>	<b><u>1.755.018.713.457</u></b>	<b><u>323.336.641.050</u></b>	<b><u>57.682.169.042</u></b>	<b><u>2.136.037.523.549</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 hợp nhất (tiếp theo)**

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

## 07. Rủi ro thị trường

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

### *Rủi ro lãi suất*

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

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

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

### *Rủi ro về giá khác*

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

## 08. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

## 09. 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 hợp nhất 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 24 tháng 8 năm 2016

Tổng Giám đốc



Bùi Khắc Sơn