

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	6 - 55
Bảng cân đối kế toán	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 55

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 55).

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2015 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Bảo Ngọc	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Trung Kiên	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2015
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Ủy viên	
Ông Nguyễn Đức Ứng	Ủy viên	
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Ủy viên	
Ông Đặng Hoàng Huy	Ủy viên	
Ông Đào Văn Công	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Bùi Khắc Sơn

Số: 158./2016/BCKT-AASCN**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 28 tháng 3 năm 2016, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

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

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

Kiểm toán viên**Trần Thị Mai**

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

Headquarters29 Hoàng Sa Str., Dist. 1, Hochiminh City
Tel: (84-08) 3910 4881 *Fax: (84-08) 3910 4880
Email: infohem@aascn.com.vn Web: www.aascn.com.vn**Branch in Hanoi**No15, Alley 640, Lang Road, Dong Da Dist., Hanoi
Tel: (84-04) 3793 1428 *Fax: (84-04) 3793 1429
Email: admin@namviethn.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.057.894.638.431	1.291.133.521.437
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		68.016.022.121	21.375.385.987
1.	Tiền	111	V.01	68.016.022.121	21.375.385.987
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.163.333.285.580	808.792.459.467
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	807.736.149.084	527.469.896.357
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		278.908.730.426	187.979.304.378
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	17.080.000.000	20.638.567.700
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	75.678.627.818	92.157.425.095
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(16.070.221.748)	(19.452.734.063)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.07	791.909.519.841	450.985.907.155
1.	Hàng tồn kho	141		791.909.519.841	450.985.907.155
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		34.635.810.889	9.979.768.828
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	1.264.026.159	932.225.592
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		33.033.753.073	7.775.312.758
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	338.031.657	1.272.230.478
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		938.727.674.676	579.784.100.250
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		264.882.437.018	190.264.482.802
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.04	30.511.255.640	30.511.255.640
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	234.371.181.378	159.753.227.162
II.	Tài sản cố định	220		78.660.432.869	38.600.931.258
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	78.573.897.028	38.590.015.935
	- Nguyên giá	222		94.402.001.997	52.223.447.853
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(15.828.104.969)	(13.633.431.918)
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	86.535.841	10.915.323
	- Nguyên giá	228		170.500.000	61.500.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(83.964.159)	(50.584.677)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.11	66.123.462.321	51.499.104.609
1.	Nguyên giá	231		72.346.783.506	56.380.633.994
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(6.223.321.185)	(4.881.529.385)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.08	46.253.848.708	5.564.876.344
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		35.223.538.638	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11.030.310.070	5.564.876.344
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	478.234.142.898	289.091.834.250
1.	Đầu tư vào công ty con	251		340.841.237.898	253.954.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		94.901.153.927	94.901.153.927
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		109.257.150.000	2.557.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(66.765.398.927)	(62.320.469.677)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		4.573.350.862	4.762.870.987
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	4.573.350.862	4.762.870.987
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.996.622.313.107	1.870.917.621.687

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		2.630.809.620.807	1.531.576.472.352
I.	Nợ ngắn hạn	310		1.978.117.458.593	1.305.923.781.483
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	655.265.592.760	479.692.146.253
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		54.424.198.720	146.826.368.796
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	2.587.204.144	5.400.660.393
4.	Phải trả người lao động	314		13.730.927.127	7.574.985.391
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	72.998.559.544	8.331.959.282
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	-	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	32.978.102.960	44.615.315.149
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	1.143.993.137.459	612.926.337.145
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.139.735.879	556.009.074
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		652.692.162.214	225.652.690.869
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.14	-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16	57.614.441.453	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	-	54.532.400.615
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.17	145.036.363.637	-
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	450.041.357.124	171.120.290.254
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 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		365.812.692.300	339.341.149.335
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.19	365.812.692.300	339.341.149.335
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		299.964.720.000	199.982.400.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		299.964.720.000	199.982.400.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	62.734.116.794
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	37.157.698.458
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		65.878.817.385	39.497.779.168
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		35.175.920.420	(49.411.110.486)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		30.702.896.965	88.908.889.654
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.996.622.313.107	1.870.917.621.687

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

Tổng Giám đốc



Bùi Khắc Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	1.768.851.876.842	1.315.615.044.889
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	86.223.000	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.768.765.653.842	1.315.615.044.889
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	1.634.207.756.170	1.176.402.304.177
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		134.557.897.672	139.212.740.712
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	6.595.401.280	9.937.371.614
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	65.584.424.394	45.111.131.872
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		59.467.546.582	38.309.251.072
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	12.099.572.822	15.234.377.836
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	31.751.268.786	39.587.249.328
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		31.718.032.950	49.217.353.290
11.	Thu nhập khác	31	VI.06	11.087.639.589	62.249.667.059
12.	Chi phí khác	32	VI.07	2.389.816.365	9.264.992.358
13.	Lợi nhuận khác	40		8.697.823.224	52.984.674.701
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		40.415.856.174	102.202.027.991
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	9.712.959.209	13.293.138.337
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		30.702.896.965	88.908.889.654

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016



Tổng Giám đốc



Bùi Khắc Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		40.415.856.174	102.202.027.991
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		6.558.262.392	9.523.509.274
-	Các khoản dự phòng	03		1.062.416.935	(66.196.948.637)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.387.023.379)	8.202.105.007
-	Chi phí lãi vay	06		59.467.546.582	38.309.251.072
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		101.117.058.704	92.039.944.707
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(534.441.151.732)	(357.510.461.526)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(391.882.989.289)	247.682.720.714
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		282.592.724.351	76.229.865.468
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		274.840.494	3.885.127.980
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(56.899.010.924)	(68.971.393.286)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.667.599.286)	(6.402.492.589)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		327.602.602	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.606.225.000)	(39.325.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(611.184.750.080)	(13.086.013.532)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(55.912.960.348)	(13.709.391.527)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		6.604.031.461	742.845.048
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14.137.000.000)	(62.242.255.640)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.695.567.700	63.721.503.516
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(109.200.000.000)	(136.982.544.730)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.659.472.800
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.787.880.217	6.695.018.580
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(152.162.480.970)	(140.115.351.953)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		1.662.770.850.373	838.169.621.742
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(852.782.983.189)	(718.867.404.505)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		809.987.867.184	119.302.217.237
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		46.640.636.134	(33.899.148.248)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		21.375.385.987	55.274.534.235
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		68.016.022.121	21.375.385.987

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp



Mai Văn Định



Bùi Khắc Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

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

03. Ngành nghề kinh doanh

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

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

04. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách Công ty con gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

<i>Tên Công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng
Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai miền Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45)	Ấp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

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

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

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

03. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

04. Các khoản cho vay

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

05. Các khoản nợ phải thu

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

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

06. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Nhãn hiệu hàng hóa	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 trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

Đơn vị tính: VND

01. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	17.677.327.460	2.900.600.810
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.338.694.661	18.474.785.177
- Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	68.016.022.121	21.375.385.987

02. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>
- Đầu tư vào công ty con	340.841.237.898	-	340.841.237.898	253.954.000.000	-	253.954.000.000
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	27.940.000.000	-	27.940.000.000	27.940.000.000	-	27.940.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai ^(a)	22.554.000.000	-	22.554.000.000	21.054.000.000	-	21.054.000.000
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	17.960.000.000	-	17.960.000.000	17.960.000.000	-	17.960.000.000
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	80.000.000.000	-	80.000.000.000	80.000.000.000	-	80.000.000.000
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai ^(b)	85.387.237.898	-	85.387.237.898	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	94.901.153.927	(64.930.398.927)	29.970.755.000	94.901.153.927	(60.485.469.677)	34.415.684.250
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	29.970.755.000	-	29.970.755.000	29.970.755.000	-	29.970.755.000
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45)	40.430.398.927	(40.430.398.927)	-	40.430.398.927	(40.430.398.927)	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	24.500.000.000	(24.500.000.000)	-	24.500.000.000	(20.055.070.750)	4.444.929.250
- Đầu tư vào đơn vị khác	109.257.150.000	(1.835.000.000)	107.422.150.000	2.557.150.000	(1.835.000.000)	722.150.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	1.835.000.000	(1.835.000.000)	-	1.835.000.000	(1.835.000.000)	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	722.150.000	-	722.150.000	722.150.000	-	722.150.000
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào ^(c)	106.700.000.000	-	106.700.000.000	-	-	-
Cộng	544.999.541.825	(66.765.398.927)	478.234.142.898	351.412.303.927	(62.320.469.677)	289.091.834.250

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (a): Trong năm, Công ty đã mua thêm 150.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai với giá mua là 10.000 đồng/cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 2.061.000 cổ phiếu, tương đương 86,54% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai. Tại ngày 01/01/2015, Công ty nắm giữ 1.911.000 cổ phiếu, tương đương 80,24% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai.
- (b): Trong năm, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai 85.387.237.898 đồng. Vốn cam kết góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai là 90.000.000.000 đồng, tương đương 90% vốn điều lệ.
- (c): Trong năm, Công ty đã mua 9.700.000 cổ phần của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) đang nắm giữ trong Công ty Cổ phần Điện Việt Lào với giá chuyển nhượng là 11.000 đồng/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm giữ 9.700.000 cổ phần tương đương 4,45% vốn thực góp của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015.

Thông tin chi tiết về Công ty con, Công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác của Công ty tại ngày 31/12/2015**Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Phú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	65,00%	65,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng.
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	86,54%	86,54%	Thiết kế kiến trúc công trình; Giám sát thi công xây dựng công trình.
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	77,78%	77,78%	Kinh doanh vận chuyển hàng hóa; Cho thuê máy móc thiết bị.
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	83,53%	83,53%	Xây dựng công trình; Cho thuê máy móc thiết bị.
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Phòng 102, tầng kỹ thuật, tòa nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	96,39%	80,00%	Lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước và hệ thống xây dựng khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, toà nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	98,84%	90%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	100,00%	100,00%	Sản xuất công nghiệp; Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê máy móc thiết bị.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Đầu tư vào đơn vị khác:**

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

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

	Năm nay	Năm trước
Góp vốn đầu tư		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	85.387.237.898	-
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	-	80.000.000.000
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	-	100.000.000.000
Doanh thu bán hàng	343.510.252.999	246.798.369.635
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	74.407.043.094	73.909.636.554
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	719.758.839	2.948.903.411
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	-	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	75.967.264.840	32.907.496.202
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	7.905.130.265	22.299.255.236
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	63.825.811.025	114.834.921.255
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai (bao gồm phí bảo trì)	77.948.968.457	-
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	42.736.276.479	-
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	-	(101.843.023)
Mua nguyên vật liệu và các chi phí đầu vào khác		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	108.636.097.912	139.809.769.356
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	50.408.485.422	43.510.331.434
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	21.063.006.739	22.842.956.224
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	201.805.081.755	125.650.075.211
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	17.963.269.256	75.242.869.367
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	94.457.159.147	104.576.473.250
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	4.023.108.699	-
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.300.582.677	15.981.467.761

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay		
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	360.362.243	1.897.926.566
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	70.456.278	340.055.873
Lãi mua chậm thanh toán		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	840.706.681	1.223.402.350
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	283.426.630	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	528.679.903	518.179.265
Chi phí lãi vay		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	557.883.331	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	43.767.124	285.076.881
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	1.841.667	86.695.889
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	128.442.473	1.234.503.586
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	892.882.670	3.236.063.909
Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm		
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	1.050.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	1.095.746.083	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	-	1.911.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	898.000.000
Giá trị thanh lý tài sản cố định		
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	6.456.758.734	98.059.824.765
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	363.636.364	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	177.776.000	-
Lãi bán hàng trả chậm		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	246.633.439	1.409.721.023
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	35.256.974	366.526.818
03. Phải thu của khách hàng		
	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	807.736.149.084	527.469.896.357
- Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại VT	90.636.045.741	-
- Công ty Cổ phần Him Lam	76.744.818.300	-
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	66.128.944.651	-
- Ban điều hành dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2	44.682.046.219	64.776.275.022
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	44.385.110.526	31.010.839.248
- Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình	37.746.560.092	47.528.142.982
- Công ty Cổ phần Sông Đà 207	33.862.677.374	-
- Công ty CP xây lắp Xuân Mai	30.348.394.203	-
- Công ty CP Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	24.602.235.464	15.800.832.643
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	8.186.108.291	105.702.086.591
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	350.413.208.223	262.651.719.871
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	807.736.149.084	527.469.896.357

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu của khách hàng là công ty con</i>	<i>94.538.868.502</i>	<i>138.809.286.908</i>
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	44.385.110.526	31.010.839.248
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	2.448.506.466	2.096.361.069
- Công ty CP xây lắp Xuân Mai	30.348.394.203	-
- Công ty CP Cơ Điện Xuân Mai	7.954.113.826	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	1.216.635.190	-
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	8.186.108.291	105.702.086.591
<i>Phải thu của khách hàng là công ty liên kết</i>	<i>29.067.145.828</i>	<i>28.389.693.868</i>
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	7.696.617.686	7.336.255.443
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.370.528.142	21.053.438.425
Cộng	123.606.014.330	167.198.980.776

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

04. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
a. Ngắn hạn	17.080.000.000	(3.300.000.000)	20.638.567.700	(6.829.283.850)
+ Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	-	17.058.567.700	(3.529.283.850)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 207	1.000.000.000	-	-	-
+ Ông Nguyễn Mậu Hùng	1.000.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	280.000.000	-	280.000.000	-
b. Dài hạn	30.511.255.640	-	30.511.255.640	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất bao bì và Hàng nhập khẩu	30.511.255.640	-	30.511.255.640	-
Cộng	47.591.255.640	(3.300.000.000)	51.149.823.340	(6.829.283.850)

05. Phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
a. Ngắn hạn	75.678.627.818	(1.235.035.269)	92.157.425.095	(1.235.035.269)
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	-	-
- Tạm ứng	12.602.937.516	-	11.661.726.610	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	113.621.200	-	67.926.666	-
- Phải thu khác	62.962.069.102	(1.235.035.269)	80.427.771.819	(1.235.035.269)
+ <i>Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý^(a)</i>	<i>56.321.908.000</i>	<i>-</i>	<i>76.921.908.000</i>	<i>-</i>
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	(985.246.528)	985.246.528	(985.246.528)
+ <i>Lãi phải thu Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu</i>	<i>4.913.694.565</i>	<i>-</i>	<i>1.863.614.388</i>	<i>-</i>
+ Phải thu khác	741.220.009	(249.788.741)	657.002.903	(249.788.741)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
b. Dài hạn	234.371.181.378	-	159.753.227.162	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	52.600.000.000	-	22.000.000.000	-
- Phải thu khác	181.771.181.378	-	137.753.227.162	-
+ Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú ^(b)	37.750.000.000	-	37.750.000.000	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành ^(c)	7.003.963.007	-	7.003.963.007	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Công ty CP Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco)	8.991.930.232	-	8.991.930.232	-
+ Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin ^(d)	119.557.730.678	-	78.007.333.923	-
+ Ban điều hành dự án nút giao Long Biên	2.467.557.461	-	-	-
Cộng	310.049.809.196	(1.235.035.269)	251.910.652.257	(1.235.035.269)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

06. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	-	17.058.567.700	13.529.283.850
- Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar	4.285.246.528	-	4.285.246.528	-
- Các đối tượng khác	15.242.412.814	3.457.437.594	15.348.280.715	3.710.077.030
Cộng	19.527.659.342	3.457.437.594	36.692.094.943	17.239.360.880

07. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
- Nguyên liệu, vật liệu	4.222.360.343	-	21.918.095	-
- Công cụ, dụng cụ	33.907.913	-	24.482.091	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	787.653.251.585	-	411.875.573.832	-
Cộng	791.909.519.841	-	411.921.974.018	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

08. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
b) Xây dựng cơ bản dở dang		
- Mua sắm	-	-
- Xây dựng cơ bản dở dang	11.030.310.070	5.564.876.344
+ Đầu tư trạm trộn số 02	2.095.486.036	5.564.876.344
+ Đầu tư Trụ sở văn phòng XMC tại CT2 Hành Chính	7.984.246.917	-
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec	950.577.117	-
Cộng	11.030.310.070	5.564.876.344

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

09. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>31.410.261.724</i>	<i>12.068.918.082</i>	<i>5.002.866.966</i>	<i>3.741.401.081</i>	<i>-</i>	<i>52.223.447.853</i>
- Mua trong năm	-	1.257.084.523	4.102.054.546	214.843.027	773.440.000	6.347.422.096
- Đầu tư XD CB hoàn thành	7.703.418.313	38.722.251.677	-	-	-	46.425.669.990
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(230.311.547)	-	-	-	-	(230.311.547)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(8.907.147.998)	(1.153.276.531)	-	-	(10.060.424.529)
- Giảm khác	-	(303.801.866)	-	-	-	(303.801.866)
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>38.883.368.490</i>	<i>42.837.304.418</i>	<i>7.951.644.981</i>	<i>3.956.244.108</i>	<i>773.440.000</i>	<i>94.402.001.997</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>4.118.218.626</i>	<i>3.502.785.918</i>	<i>4.037.016.160</i>	<i>1.975.411.214</i>	<i>-</i>	<i>13.633.431.918</i>
- Khấu hao trong năm	1.414.363.332	2.907.028.447	496.569.318	725.461.847	110.835.435	5.654.258.379
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(9.212.472)	-	-	-	-	(9.212.472)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.643.752.082)	(806.620.774)	-	-	(3.450.372.856)
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>5.523.369.486</i>	<i>3.766.062.283</i>	<i>3.726.964.704</i>	<i>2.700.873.061</i>	<i>110.835.435</i>	<i>15.828.104.969</i>
III. Giá trị còn lại						
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>27.292.043.098</i>	<i>8.566.132.164</i>	<i>965.850.806</i>	<i>1.765.989.867</i>	<i>-</i>	<i>38.590.015.935</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>33.359.999.004</i>	<i>39.071.242.135</i>	<i>4.224.680.277</i>	<i>1.255.371.047</i>	<i>662.604.565</i>	<i>78.573.897.028</i>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng 3.205.053.360 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 38.366.724.482 VND và 30.911.532.885 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>61.500.000</i>	-	<i>61.500.000</i>
- Mua trong năm	109.000.000	-	109.000.000
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>170.500.000</i>	-	<i>170.500.000</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>50.584.677</i>	-	<i>50.584.677</i>
- Khấu hao trong năm	33.379.482	-	33.379.482
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>83.964.159</i>	-	<i>83.964.159</i>
III. Giá trị còn lại			
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>10.915.323</i>	-	<i>10.915.323</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>86.535.841</i>	-	<i>86.535.841</i>

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

12. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	1.264.026.159	932.225.592
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	212.216.078	49.077.627
- Chi phí trả trước về thuế TNDN tạm nộp	886.667.035	773.347.965
- Các khoản khác	165.143.046	109.800.000
b. Dài hạn	4.573.350.862	4.762.870.987
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	308.854.844	223.770.248
- Phí bảo trì nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm	84.811.865	197.894.365
- Phí môi giới nhà CT2 Hành chính	-	2.938.631.338
- Phí môi giới nhà 19T1 Vĩnh Yên	595.351.149	-
- Phí môi giới nhà A-B-C Dương Nội	2.347.676.140	-
- Phí môi giới Dự án Bửu Long	961.145.649	-
- Chi phí trước hoạt động của Showroom nhà CT2 hành chính	-	1.192.623.564
- Chi phí khác	275.511.215	209.951.472
Cộng	5.837.377.021	5.695.096.579

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính : VND

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	612.926.337.145	612.926.337.145	1.330.918.242.109	799.851.441.795	1.143.993.137.459	1.143.993.137.459
- Vay ngắn hạn ngân hàng	392.060.107.223	392.060.107.223	941.823.719.927	544.115.331.155	789.768.495.995	789.768.495.995
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây ^(a)	59.148.190.637	59.148.190.637	454.076.865.671	118.224.080.413	395.000.975.895	395.000.975.895
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc	44.931.384.101	44.931.384.101	14.607.934.156	59.539.318.257	-	-
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội ^(b)	287.980.532.485	287.980.532.485	473.138.920.100	366.351.932.485	394.767.520.100	394.767.520.100
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	193.502.177.961	193.502.177.961	360.916.810.351	222.829.582.549	331.589.405.763	331.589.405.763
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội ^(c)	-	-	5.000.000.000	1.400.000.000	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội ^(c)	193.502.177.961	193.502.177.961	355.916.810.351	221.429.582.549	327.989.405.763	327.989.405.763
- Vay đối tượng khác	27.364.051.961	27.364.051.961	28.177.711.831	32.906.528.091	22.635.235.701	22.635.235.701
+ Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	6.605.551.961	6.605.551.961	2.000.000.000	4.294.316.792	4.311.235.169	4.311.235.169
+ Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	-	-	8.100.000.000	350.000.000	7.750.000.000	7.750.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	-	-	2.200.000.000	-	2.200.000.000	2.200.000.000
+ Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai	-	-	1.300.000.000	1.300.000.000	-	-
+ Vay cá nhân	20.758.500.000	20.758.500.000	11.577.711.831	26.962.211.299	5.374.000.532	5.374.000.532
b. Vay dài hạn	171.120.290.254	171.120.290.254	749.550.716.975	470.629.650.105	450.041.357.124	450.041.357.124
Từ 1 năm đến 5 năm	171.120.290.254	171.120.290.254	636.456.119.573	408.798.351.745	398.778.058.082	398.778.058.082
- Vay ngân hàng	-	-	56.781.298.360	-	56.781.298.360	56.781.298.360
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội ^(e)	69.861.923.222	69.861.923.222	579.674.821.213	385.898.351.745	263.638.392.690	263.638.392.690
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội ^(e)	-	-	56.781.298.360	-	56.781.298.360	56.781.298.360
- Vay đối tượng khác	101.258.367.032	101.258.367.032	-	22.900.000.000	78.358.367.032	78.358.367.032
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	22.700.000.000	22.700.000.000	-	22.700.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai ^(d)	78.558.367.032	78.558.367.032	-	200.000.000	78.358.367.032	78.358.367.032
Trên 5 năm	-	-	113.094.597.402	61.831.298.360	51.263.299.042	51.263.299.042
- Vay ngân hàng	-	-	113.094.597.402	61.831.298.360	51.263.299.042	51.263.299.042
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội ^(e)	-	-	113.094.597.402	61.831.298.360	51.263.299.042	51.263.299.042
Cộng	784.046.627.399	784.046.627.399	2.080.468.959.084	1.270.481.091.900	1.594.034.494.583	1.594.034.494.583

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ 3 Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thông tin bổ sung về các khoản vay:

- (a) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 550 tỷ đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ 3 Thị Nhậm - Hà Đông và nội thất gắn liền;
 - Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và tại các tổ chức tín dụng khác;
 - Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.
- (b) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội với hạn mức tín dụng tối đa 500 tỷ đồng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng theo quy định của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt tại thời điểm giải ngân.
- (c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Hà Nội với hạn mức tín dụng 500 tỷ đồng để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án CT2 Khu Hành chính mới quận Hà Đông. Thời hạn của hợp đồng tín dụng là 36 tháng. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, theo quy định tại từng thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền phát sinh từ Dự án CT2 khu hành chính mới quận Hà Đông.
- (d) Khoản vay Công ty Cổ phần cơ điện Xuân Mai theo khế ước số 02/2014/KU/XMC-XME ngày 24 tháng 3 năm 2014 với lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt.
- (e) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo 2 hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 01/2015/178640/HDTD ngày 30 tháng 01 năm 2015 để mua cổ phiếu Công ty CP Điện Việt Lào. Thời hạn vay 8 năm, thời gian ân hạn 2 năm, lãi suất trong 2 năm đầu tiên 7%/năm, lãi suất các năm tiếp theo theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả sau của BIDV cộng 2%/năm và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý. Hợp đồng được cầm cố bằng toàn bộ bằng 9.700.000 cổ phiếu VLCP và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu sở hữu nêu trên.
 - Hợp đồng tín dụng số 02/2015/178640/HDTD ngày 14 tháng 02 năm 2015 thanh toán tiền mua thiết bị, máy móc và xây lắp cho các dự án Công nghệ Tấm tường bê tông rỗng chế Acotec. Hạn mức tín dụng của khoản vay là 42.000.000.000 đồng, thời hạn vay 90 tháng, lãi suất 10%/năm. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là toàn bộ dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn	655.265.592.760	655.265.592.760	479.692.146.253	479.692.146.253
- Công ty CP xây lắp Xuân Mai	136.597.502.780	136.597.502.780	104.491.519.039	104.491.519.039
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	105.215.230.533	105.215.230.533	121.699.696.723	121.699.696.723
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	63.869.678.787	63.869.678.787	83.699.452.154	83.699.452.154
- Công ty Cổ phần sản xuất dịch vụ và thương mại Phát Linh	37.225.284.195	37.225.284.195	3.040.520.837	3.040.520.837
- Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	23.147.688.015	23.147.688.015	22.733.381.479	22.733.381.479
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Quang Trung	22.488.799.758	22.488.799.758	-	-
- Công ty Cổ phần thương mại Thái Hưng	22.083.919.055	22.083.919.055	1.236.891.040	1.236.891.040
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	244.637.489.637	244.637.489.637	142.790.684.981	142.790.684.981
b. Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	655.265.592.760	655.265.592.760	479.692.146.253	479.692.146.253

b. Phải trả người bán là các bên liên quan

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là công ty con	350.200.424.671	350.200.424.671	344.565.144.768	344.565.144.768
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	105.215.230.533	105.215.230.533	121.699.696.723	121.699.696.723
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	23.147.688.015	23.147.688.015	22.733.381.479	22.733.381.479
- Công ty CP cơ giới vận tải Xuân Mai	15.733.531.812	15.733.531.812	11.941.095.373	11.941.095.373
- Công ty CP xây lắp Xuân Mai	136.597.502.780	136.597.502.780	104.491.519.039	104.491.519.039
- Công ty CP Cơ Điện Xuân Mai	3.255.620.147	3.255.620.147	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	2.381.172.597	2.381.172.597	-	-
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	63.869.678.787	63.869.678.787	83.699.452.154	83.699.452.154

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Phải trả người bán là công ty liên kết</i>	3.635.226.289	3.635.226.289	4.001.074.489	4.001.074.489
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	75.190.000	75.190.000	-	-
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	3.560.036.289	3.560.036.289	4.001.074.489	4.001.074.489
Cộng	353.835.650.960	353.835.650.960	348.566.219.257	348.566.219.257

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế GTGT đầu ra	-	99.510.735	2.997.074.112	3.118.951.579	22.366.732	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	2.970.549.481	2.970.549.481	-	-
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	600.545.515	600.545.515	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.264.501.585	9.826.278.279	9.667.599.286	-	2.423.180.578
- Thuế thu nhập cá nhân	-	103.891.104	1.225.496.491	1.207.595.355	-	121.792.240
- Thuế tài nguyên	-	2.146.746	22.293.760	22.684.402	-	1.756.104
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.272.230.478	-	1.550.557.009	593.991.456	315.664.925	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	43.475.222	3.000.000	-	40.475.222
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	2.930.610.223	485.487.261	3.416.097.484	-	-
Cộng	1.272.230.478	5.400.660.393	19.721.757.130	21.601.014.558	338.031.657	2.587.204.144

16. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>a. Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	72.998.559.544	8.331.959.282
- Chi phí lãi vay	5.953.350.915	2.891.675.016
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	1.327.754.064	-
- Trích trước chi phí công trình	65.717.454.565	5.440.284.266
<i>b. Chi phí phải trả dài hạn</i>	57.614.441.453	-
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	57.614.441.453	-
Cộng	130.613.000.997	8.331.959.282

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	32.978.102.960	44.615.315.149
- Kinh phí công đoàn	74.514.548	155.712.577
- Bảo hiểm xã hội	273.044.007	193.816.408
- Bảo hiểm y tế	48.242.419	34.416.931
- Bảo hiểm thất nghiệp	20.338.879	14.462.820
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	32.561.963.107	44.216.906.413
+ Phí bảo trì chung cư	5.415.874.538	20.840.524.070
+ Vay cá nhân	25.231.131.024	9.052.657.893
+ Phải trả, phải nộp về hoạt động sản xuất kinh doanh	1.914.957.545	14.323.724.450
b. Dài hạn	145.036.363.637	-
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	36.363.637	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	145.000.000.000	-
+ Phải trả Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng về tiền hợp tác kinh doanh thực hiện dự án Dương Nội	145.000.000.000	-
Cộng	178.014.466.597	44.615.315.149

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải trả, phải nộp khác cho công ty con	-	66.153.995
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	-	6.570.244
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	-	27.396.899
- Công ty CP cơ giới vận tải Xuân Mai	-	2.455.249
- Công ty CP xây lắp Xuân Mai	-	29.731.603
Các khoản phải trả, phải nộp khác cho công ty liên kết	40.245.076	40.245.076
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	40.245.076	40.245.076
Cộng	40.245.076	106.399.071

18. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	-	-
b. Dài hạn	-	54.532.400.615
- Doanh thu nhận trước	-	54.532.400.615
Cộng	-	54.532.400.615

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	37.157.698.458	(49.411.110.486)	250.432.259.681
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	-	88.908.889.654	88.908.889.654
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	37.157.698.458	39.497.779.168	339.341.149.335
Số dư đầu năm nay	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	37.157.698.458	39.497.779.168	339.341.149.335
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	30.702.896.965	30.702.896.965
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)	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	90.504.748	(4.321.858.748)	(4.231.354.000)
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	299.964.720.000	-	(30.845.085)	-	65.878.817.385	365.812.692.300

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

d. Cổ phiếu

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng	271.504.642.940	249.958.428.433
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	559.107.767.677	481.186.344.090
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	931.691.791.269	234.459.134.086
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	-	343.798.931.715
- Doanh thu khác	6.547.674.956	6.212.206.565
Cộng	1.768.851.876.842	1.315.615.044.889

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Doanh thu đối với các bên liên quan

	Năm nay	Năm trước
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	74.407.043.094	73.909.636.554
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	719.758.839	2.948.903.411
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	-	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	75.967.264.840	32.907.496.202
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	7.905.130.265	22.299.255.236
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	63.825.811.025	114.834.921.255
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	76.658.681.041	-
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	42.736.276.479	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	-	(101.843.023)
Cộng	342.219.965.583	246.798.369.635

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	86.223.000	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng	86.223.000	-

03. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	269.142.319.535	247.430.594.616
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	864.159.155.501	210.101.537.307
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	-	296.091.632.418
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	495.916.693.768	416.880.033.783
- Giá vốn của hoạt động khác	4.989.587.366	5.898.506.053
Cộng	1.634.207.756.170	1.176.402.304.177

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.705.885.144	6.035.632.968
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.145.746.083	2.523.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	198.283	6.302.454
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	743.571.770	1.372.436.192
Cộng	6.595.401.280	9.937.371.614

05. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	59.467.546.582	38.309.251.072
- Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	1.652.813.214	378.478.270
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	71.259.916.073
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	19.135.348	169.970.200
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	4.444.929.250	6.417.243.027
- Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	(71.423.726.770)
Cộng	65.584.424.394	45.111.131.872

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAITầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

06. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	535.392.152	54.499.178.098
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ	8.715.313.203	-
- Các khoản khác	1.836.934.234	7.750.488.961
Cộng	11.087.639.589	62.249.667.059

07. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp trong các năm trước	1.001.234.699	2.397.075.610
- Chi phạt phạt vi phạm hợp đồng	-	1.202.529.738
- Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh	205.220.363	837.695.270
- Các khoản khác	1.183.361.303	4.827.691.740
Cộng	2.389.816.365	9.264.992.358

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

	Năm nay	Năm trước
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	35.133.781.101	39.587.249.328
- Chi phí nhân viên quản lý	20.571.972.632	24.044.994.974
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.528.052.249	2.741.090.992
- Chi phí dự phòng		600.633.815
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.033.756.220	12.200.529.547
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh	12.099.572.822	15.234.377.836
- Chi phí nhân viên	669.954.794	1.773.312.754
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.288.259.152	13.423.565.082
- Các khoản chi phí bán hàng khác	2.141.358.876	37.500.000
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	(3.382.512.315)	-
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(3.382.512.315)	-
Cộng	43.850.841.608	54.821.627.164

09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.175.235.426	8.679.823.883
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	537.723.783	4.613.314.454
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9.712.959.209	13.293.138.337

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	213.127.151.182	112.835.706.886
- Chi phí nhân công	72.464.819.379	66.782.634.420
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.353.042.029	8.685.814.004
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.389.818.692.712	617.329.397.292
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(3.382.512.315)	1.864.243.286
- Chi phí lãi vay vốn hóa	38.649.193.477	28.830.669.825
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	58.942.195.517	-
- Chi phí khác bằng tiền	18.782.802.274	14.006.431.390
Cộng	1.794.755.384.255	850.334.897.103

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

	Năm nay
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ	2.279.238.182
Chuyển nợ phải thu thành vốn đầu tư vào đơn vị khác	84.387.237.898

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2015 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và phụ cấp	3.815.696.719	4.609.895.132
Cộng	3.815.696.719	4.609.895.132

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan**Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai	Công ty mẹ từ tháng 6 năm 2015
Vốn góp của Công ty TNHH Khải Hưng	Công ty mẹ đến tháng 6 năm 2015
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con
Công ty CP cơ giới vận tải Xuân Mai	Công ty con
Công ty CP xây lắp Xuân Mai	Công ty con
Công ty CP Cơ Điện Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết

Giao dịch phát sinh trong năm được trình bày tại các thuyết minh số V.02 và VI.01.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03 và V.14, còn các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:

	Số cuối năm	<i>Đơn vị tính: VND</i> Số đầu năm
Trả trước cho người bán	173.185.238.739	155.798.943.049
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	13.663.804.731	28.967.457.697
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	11.595.141.338	10.018.889.660
- Công ty CP cơ giới vận tải Xuân Mai	-	-
- Công ty CP xây lắp Xuân Mai	46.039.596.020	103.486.856.129
- Công ty CP Cơ Điện Xuân Mai	5.303.530.906	5.804.700.037
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	-	-
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	86.995.178.070	3.012.005.126
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	-
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	9.587.987.674	2.254.517.200
Người mua trả tiền trước	12.128.768.281	20.404.588.736
- Công ty CP xây lắp Xuân Mai	-	20.404.588.736
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	12.128.768.281	-

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

Trong năm, Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Khoản mục “Thu nhập khác” và “Chi phí khác” liên quan đến thanh lý tài sản được trình bày lại để thông tin so sánh được.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán đến số liệu so sánh của năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm trước	Số điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Thu nhập khác	31	106.112.326.274	(43.862.659.215)	62.249.667.059
Chi phí khác	32	53.127.651.573	(43.862.659.215)	9.264.992.358

Một số nội dung được trình bày lại cho phù hợp với quy định về lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, cụ thể:

STT	Nội dung	Số dư tại 01/01/2015 (VND)	Chỉ tiêu đã trình bày trên BCTC năm 2014		Chỉ tiêu trình bày trên BCTC năm 2015	
			Tên chỉ tiêu	Mã số	Tên chỉ tiêu	Mã số
1	Cho vay ngắn hạn	20.638.567.700	Đầu tư ngắn hạn	121	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135
2	Cho vay dài hạn	30.511.255.640	Đầu tư dài hạn khác	258	Phải thu về cho vay dài hạn	216
3	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi khoản cho vay	(6.829.283.850)	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137
4	Tạm ứng	11.661.726.610	Tài sản ngắn hạn khác	158	Phải thu ngắn hạn khác	136
5	Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	67.926.666	Tài sản ngắn hạn khác	158	Phải thu ngắn hạn khác	136
6	Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn	22.000.000.000	Tài sản dài hạn khác	268	Phải thu dài hạn khác	216
7	Phải thu về tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	137.753.227.162	Đầu tư dài hạn khác	258	Phải thu dài hạn khác	216

04. Thông tin về bộ phận

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

Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Xây dựng	Chuyển nhượng bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	931.691.791.269	558.330.636.999	278.743.225.574	1.768.765.653.842
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	926.771.585.277	516.624.735.798	293.651.299.817	1.737.047.620.892
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	4.920.205.992	41.705.901.201	(14.908.074.243)	31.718.032.950
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	29.823.390.615	17.872.125.563	8.922.551.616	56.618.067.794
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	3.781.139.362	2.265.905.923	1.131.239.957	7.178.285.242
Số cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.017.460.832.018	1.165.077.522.081	267.833.793.989	2.450.372.148.088
- Tài sản không phân bổ				546.250.165.019
Tổng tài sản	2.123.895.300.237	1.979.316.219.350	346.039.882.871	2.996.622.313.107
- Nợ phải trả bộ phận	1.471.962.837.152	880.937.685.570	275.769.362.206	2.628.669.884.928
- Nợ phải trả không phân bổ				2.139.735.879
Tổng nợ phải trả	1.471.962.837.152	880.937.685.570	275.769.362.206	2.630.809.620.807

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Đơn vị tính: VND*

	Xây dựng	Chuyển nhượng bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	578.258.065.801	481.186.344.090	256.170.634.998	1.315.615.044.889
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	572.309.433.844	440.759.157.086	253.329.100.669	1.266.397.691.599
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	5.948.631.957	40.427.187.004	2.841.534.329	49.217.353.290
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	6.025.749.142	5.014.211.425	2.669.430.960	13.709.391.527
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	10.070.483.447	8.379.959.398	4.461.264.428	22.911.707.273
Số cuối năm trước				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	542.490.683.737	503.695.656.589	240.325.541.748	1.286.511.882.074
- Tài sản không phân bổ				584.405.739.613
Tổng tài sản	542.490.683.737	503.695.656.589	240.325.541.748	1.870.917.621.687
- Nợ phải trả bộ phận	285.417.179.433	379.924.436.725	124.030.883.894	789.372.500.052
- Nợ phải trả không phân bổ				742.203.972.300
Tổng nợ phải trả	285.417.179.433	379.924.436.725	124.030.883.894	1.531.576.472.352

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	68.016.022.121	-	21.375.385.987	-	68.016.022.121	21.375.385.987
Phải thu khách hàng và phải thu khác	870.698.218.186	(12.770.221.748)	607.897.668.176	(12.623.450.213)	857.927.996.438	595.274.217.963
Phải thu về cho vay	47.591.255.640	(3.300.000.000)	51.149.823.340	(6.829.283.850)	44.291.255.640	44.320.539.490
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	140.310.377.162	(1.835.000.000)	-	138.475.377.162
Cộng	986.305.495.947	(16.070.221.748)	820.733.254.665	(21.287.734.063)	970.235.274.199	799.445.520.602

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	655.265.592.760	479.692.146.253	655.265.592.760	479.692.146.253
Vay và nợ	1.594.034.494.583	784.046.627.399	1.594.034.494.583	784.046.627.399
Chi phí phải trả	70.103.215.760	8.331.959.282	70.103.215.760	8.331.959.282
Các khoản phải trả khác	177.598.326.744	44.216.906.413	177.598.326.744	44.216.906.413
Cộng	2.497.001.629.847	1.316.287.639.347	2.497.001.629.847	1.316.287.639.347

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

06. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

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

Tài sản thế chấp	Giá trị sổ sách
Số cuối năm	
T3 toà nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm - Hà Đông: 1568m ²	17.316.882.649
Hạ tầng TT Thương Mại	5.285.449.176
Sân Tennis khu TT Thương Mại	518.204.489
Trạm trộn 75m ³ /h phần xây dựng	1.993.250.244
Trạm trộn 75m ³ /h phần thiết bị	3.045.358.207
Nội thất T3 toà nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm - Hà Đông	1.025.357.133
Bể bơi CT2 Hành chính	1.727.030.987
Cộng	30.911.532.885
Số đầu năm	
T3 toà nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm - Hà Đông: 1568m ²	18.122.319.049
Hạ tầng TT Thương Mại	5.637.812.460
Nội thất T3 toà nhà CT2 Ngõ Thì Nhậm - Hà Đông	1.708.928.553
Lô 2 tầng 2 nhà CT1 - Ngõ thì Nhậm: 857,36 m ²	11.328.843.282
Lô 2 tầng 3 nhà CT1 - Ngõ thì Nhậm: 857,36 m ²	10.662.440.718
Cộng	47.460.344.062

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và vào ngày 01 tháng 01 năm 2015

07. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản cho vay

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

08. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	Đơn vị tính: VND			
	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	655.265.592.760	-	-	655.265.592.760
Vay và nợ	1.143.993.137.459	398.778.058.082	51.263.299.042	1.594.034.494.583
Chi phí phải trả	71.670.805.480	-	-	71.670.805.480
Các khoản phải trả khác	32.561.963.107	145.036.363.637	-	177.598.326.744
Cộng	1.903.491.498.806	543.814.421.719	51.263.299.042	2.498.569.219.567
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	479.692.146.253	-	-	479.692.146.253
Vay và nợ	612.926.337.145	171.120.290.254	-	784.046.627.399
Chi phí phải trả	8.331.959.282	-	-	8.331.959.282
Các khoản phải trả khác	44.216.906.413	-	-	44.216.906.413
Cộng	1.145.167.349.093	171.120.290.254	-	1.316.287.639.347

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.

09. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Rủi ro về giá khác

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

10. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt. Trong đó, một số nội dung được trình bày lại cho phù hợp với quy định về lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, cụ thể xem thuyết minh số VIII mục 3.

11. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2016

Tổng Giám đốc



Bùi Khắc Sơn