

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*  
*đã được soát xét*



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 – 3
<b>Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	4
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét</b>	5 – 48
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 48

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

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

#### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ hiện tại là:

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

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

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

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

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

Ông Kim Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 05 năm 2018
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 05 năm 2018
Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 05 năm 2018
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Việt Long	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.



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

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2018

**TM. Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**



Kim Mạnh Hà



Số: 236/2018/BCSX-TC2

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

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được lập ngày 28 tháng 9 năm 2018, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

### *Kết luận của Kiểm toán viên*

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2018

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



**Mai Văn Công**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.296.435.012.082</b>	<b>2.382.216.328.446</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>216.080.052.468</b>	<b>302.797.314.522</b>
1.	Tiền	111		144.080.052.468	122.797.314.522
2.	Các khoản tương đương tiền	112		72.000.000.000	180.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>41.088.500</b>	<b>41.088.500</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.065.044.455.306</b>	<b>1.176.716.824.661</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	732.240.549.743	851.472.705.393
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	115.447.988.746	99.668.952.691
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	131.874.781.600	132.731.783.600
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	134.152.977.916	141.515.225.676
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(48.671.842.699)	(48.671.842.699)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>1.003.114.753.345</b>	<b>895.020.128.339</b>
1.	Hàng tồn kho	141		1.003.377.000.387	895.282.375.381
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(262.247.042)	(262.247.042)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.154.662.463</b>	<b>7.640.972.424</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	6.072.069.596	5.215.305.505
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.037.246.517	2.425.666.919
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	45.346.350	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.653.847.864.268</b>	<b>1.345.246.572.301</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>641.047.953.357</b>	<b>443.997.164.334</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	641.047.953.357	443.997.164.334
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>378.685.648.518</b>	<b>394.761.154.110</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	349.128.814.973	363.244.127.504
	- Nguyên giá	222		606.006.500.271	606.023.585.668
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(256.877.685.298)	(242.779.458.164)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	27.470.915.739	29.071.163.259
	- Nguyên giá	225		31.833.001.347	31.833.001.347
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(4.362.085.608)	(2.761.838.088)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	2.085.917.806	2.445.863.347
	- Nguyên giá	228		3.765.305.647	3.728.755.647
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.679.387.841)	(1.282.892.300)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>178.943.627.385</b>	<b>181.168.403.379</b>
1.	Nguyên giá	231		193.477.066.206	193.477.066.206
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(14.533.438.821)	(12.308.662.827)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.09</b>	<b>72.657.184.597</b>	<b>32.336.374.324</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		16.558.987.237	16.584.441.783
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		56.098.197.360	15.751.932.541
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>366.688.157.417</b>	<b>277.392.905.000</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		209.266.007.417	119.970.755.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		159.257.150.000	159.257.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.835.000.000)	(1.835.000.000)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.825.292.994</b>	<b>15.590.571.154</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	7.484.302.280	6.867.856.533
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	8.340.990.714	8.722.714.621
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269		-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.950.282.876.350</b>	<b>3.727.462.900.747</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.285.168.805.493</b>	<b>3.162.416.388.906</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.096.934.875.950</b>	<b>2.122.832.386.770</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	346.585.750.141	365.308.490.236
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	518.688.898.076	254.712.209.584
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	43.367.715.898	68.218.326.697
4.	Phải trả người lao động	314		46.337.507.372	81.633.088.175
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	137.830.544.475	100.709.845.076
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.22	2.293.991.194	3.219.974.021
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	104.972.079.730	113.031.924.629
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	874.288.728.480	1.118.382.451.215
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	10.230.384.114	11.906.957.783
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.339.276.470	5.709.119.354
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.188.233.929.543</b>	<b>1.039.584.002.136</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.20	55.026.104.693	55.991.528.807
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.21	10.456.267.976	75.372.409.646
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	1.122.751.556.874	908.220.063.683
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-



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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>665.114.070.857</b>	<b>565.046.511.841</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>665.114.070.857</b>	<b>565.046.511.841</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		499.929.460.000	399.947.090.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		499.929.460.000	399.947.090.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		12.629.672.872	12.498.217.015
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		123.280.021.052	125.736.603.350
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		110.179.844.296	30.215.088.364
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		13.100.176.755	95.521.514.986
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		29.305.762.018	26.895.446.561
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.950.282.876.350</b>	<b>3.727.462.900.747</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2018

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	821.091.527.882	777.554.530.195
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	241.058.860	430.860.427
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		820.850.469.022	777.123.669.768
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	690.870.166.056	648.708.482.815
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		129.980.302.966	128.415.186.953
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	8.075.698.522	554.694.263
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	54.469.723.367	43.572.739.227
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		53.739.399.088	42.593.110.654
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(704.747.583)	-
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	6.583.953.657	8.553.915.642
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	50.222.402.242	65.763.868.284
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.075.174.639	11.079.358.063
12.	Thu nhập khác	31	VI.06	4.354.192.216	7.630.301.154
13.	Chi phí khác	32	VI.07	6.580.654.494	4.915.113.080
14.	Lợi nhuận khác	40		(2.226.462.278)	2.715.188.074
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.848.712.361	13.794.546.137
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	9.463.004.678	8.517.794.709
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	397.007.083	479.582.785
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		13.988.700.600	4.797.168.643
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		13.100.176.755	3.569.919.645
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		888.523.845	1.227.248.998
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	280	99
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	280	99

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2018

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		23.848.712.361	13.794.546.137
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		21.751.570.786	18.184.413.934
-	Các khoản dự phòng	03		(971.826.086)	23.626.515.176
-	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		(10.874.198.679)	(3.392.528.728)
-	Chi phí lãi vay	06		53.739.399.088	42.593.110.654
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		87.493.657.470	94.806.057.173
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		190.234.156.740	241.308.792.918
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(106.963.236.119)	(305.061.255.325)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(85.167.739.361)	(114.150.103.118)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		404.626.747	1.907.559.768
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(51.528.272.106)	(36.919.726.062)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(18.796.142.313)	(9.953.274.322)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		203.238.867	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(16.009.529.153)	(5.938.369.408)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(129.239.228)	(134.000.318.376)
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(45.285.262.370)	(70.527.764.555)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		2.834.101.459	4.541.949.091
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(730.000.000)	(2.850.182.264)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.587.002.000	859.774.362
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(90.000.000.000)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.974.350.220	230.032.216
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(129.619.808.691)	(67.746.191.150)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		104.203.948.947	99.982.370.000
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		776.208.536.120	649.865.018.738
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(804.068.773.838)	(703.212.432.770)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.724.981.826)	(10.348.462.133)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31.605.450.485)	(24.351.247.012)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>43.013.278.918</b>	<b>11.935.246.823</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(86.735.769.001)</b>	<b>(189.811.262.703)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>302.815.821.469</b>	<b>251.436.581.690</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>216.080.052.468</b>	<b>61.625.318.987</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Kim Mạnh Hà



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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

Là Công ty cổ phần.

**02. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

**03. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ hiện tại là:

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

**04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

**05. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Tổng số công ty con: 08 công ty
- Danh sách công ty con được hợp nhất bao gồm:

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 30/6/2018</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	83,53 %
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	86,54 %
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	77,78 %
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Phòng 102, tầng kỹ thuật, tòa nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	97,00 %
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	85,65 %
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh	Tầng 5, toà nhà CT2, đường Tô	98,89 %

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

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

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

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 30/6/2018</i>
doanh Bất động sản Xuân Mai	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	100 %
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Thanh Hóa	TTTTM Big C – Đại lộ Nguyễn Hoàng, thành phố Thanh Hóa	51%
- Danh sách các công ty liên kết, liên doanh được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ gồm:		
<i>Tên Công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 30/6/2018</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng	49,00 %
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Áp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	49,00 %
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	32,00 %
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai – Sài Gòn	Số 60 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	20,00%

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****01. Năm tài chính**

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

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

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****01. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài Chính, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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



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

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

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

---

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

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 rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

#### 03. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: Được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh.
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: Được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

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

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



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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### *Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính*

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	20 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Phần mềm quản trị nhân sự	03 - 05 năm

TSCĐ thuê tài chính được trích khấu hao như TSCĐ của Công ty. Đối với TSCĐ thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của nó

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

#### *Nguyên giá*

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

#### *Khấu hao*

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

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

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;



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

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

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

- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ;
- 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 kỳ. Kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính đáng tin cậy dựa trên hồ sơ nghiệm thu thanh toán với chủ đầu tư.

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là hàng bán bị trả lại.

Các khoản 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.



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

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

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

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

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

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

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

### 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 đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Các chi phí khác.

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

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

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

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

### 21. Các nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	23.884.612.446	1.059.736.757
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	120.195.440.022	121.737.577.765
- Các khoản tương đương tiền (*)	72.000.000.000	180.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>216.080.052.468</b>	<b>302.797.314.522</b>

(\*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây.

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

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



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ				Số đầu năm			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32%	32%	29.970.755.000	29.970.755.000	32%	32%	29.970.755.000	29.970.755.000
+ Công ty CP Bê Tông Xuân Mai Miền Nam	49%	49%	40.430.398.927	-	49%	49%	40.430.398.927	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49%	49%	24.500.000.000	-	49%	49%	24.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn	20%	20%	180.000.000.000	179.295.252.417	20%	20%	90.000.000.000	90.000.000.000
<b>Cộng</b>			<b>274.901.153.927</b>	<b>209.266.007.417</b>			<b>184.901.153.927</b>	<b>119.970.755.000</b>

**c. Đầu tư vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ					Số đầu năm				
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
+ Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	6,12%	6,12%	1.835.000.000	(1.835.000.000)	-	6,12%	6,12%	1.835.000.000	(1.835.000.000)	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Điện miền Bắc 2	0,13%	0,13%	722.150.000	-	722.150.000	0,13%	0,13%	722.150.000	-	722.150.000
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào	6,74%	6,74%	156.700.000.000	-	156.700.000.000	6,74%	6,74%	156.700.000.000	-	156.700.000.000
<b>Cộng</b>			<b>159.257.150.000</b>	<b>(1.835.000.000)</b>	<b>157.422.150.000</b>			<b>159.257.150.000</b>	<b>(1.835.000.000)</b>	<b>157.422.150.000</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết	-	1.960.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết	-	1.002.491.900
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn	Công ty liên kết	98.384.745.373	-
<b>Góp vốn</b>			
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn	Công ty liên kết	90.000.000.000	-

**03. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	732.240.549.743	851.472.705.393
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	99.036.435.209	96.202.753.011
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	110.033.749.640	179.310.702.725
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	132.356.250.589	141.050.657.318
<b>Cộng</b>	<b>390.814.114.305</b>	<b>434.908.592.339</b>
	<b>732.240.549.743</b>	<b>851.472.705.393</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	40.235.242.118	40.735.242.118
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	10.536.504.681	10.536.504.681
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	20.873.729.142	21.373.729.142
	8.825.008.295	8.825.008.295
<b>Cộng</b>	<b>40.235.242.118</b>	<b>40.735.242.118</b>

**04. Trả trước cho người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	115.447.988.746	99.668.952.691
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	34.400.000.000	34.400.000.000
	81.047.988.746	65.268.952.691
<b>Cộng</b>	<b>115.447.988.746</b>	<b>99.668.952.691</b>

**b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	3.308.673.935	3.308.673.935
	3.308.673.935	3.308.673.935
<b>Cộng</b>	<b>3.308.673.935</b>	<b>3.308.673.935</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

**05. Phải thu về cho vay**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>131.874.781.600</b>	<b>(3.700.000.000)</b>	<b>132.731.783.600</b>	<b>(3.700.000.000)</b>
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	13.050.000.000	-	13.050.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	113.000.000.000	-	113.000.000.000	-
+ 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)
+ Các đối tượng khác	2.024.781.600	(400.000.000)	2.881.783.600	(400.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>131.874.781.600</b>	<b>(3.700.000.000)</b>	<b>132.731.783.600</b>	<b>(3.700.000.000)</b>

**06. Phải thu khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>134.152.977.916</b>	<b>(3.435.467.897)</b>	<b>141.515.225.676</b>	<b>(3.363.107.075)</b>
- Tạm ứng	51.291.414.795	(1.641.974.992)	48.965.347.837	(1.641.974.992)
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.332.096.206	-	1.572.987.628	-
- Phải thu khác	81.529.466.915	(1.793.492.905)	90.976.890.211	(1.721.132.083)
+ Dự án Tân Phú, quận 9, tp. Hồ Chí Minh	18.757.000.000	-	19.209.000.000	-
+ Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè	8.750.000.000	-	17.500.000.000	-
+ Dự án khu đất xã Vĩnh Lộc B, Bình Chánh	13.225.408.000	-	13.225.408.000	-

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	(985.246.528)	985.246.528	(985.246.528)
+ Công ty cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	10.385.297.030	-	10.385.297.030	-
+ Lãi phải thu Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	8.465.222.420	-	8.465.222.420	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
+ Dự án Hastone Tower	6.073.103.042	-	6.073.103.042	-
+ Phải thu khác	4.888.189.895	(808.246.377)	5.133.613.191	(735.885.555)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>641.047.953.357</b>	-	<b>443.997.164.334</b>	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	59.659.000.000	-	53.499.000.000	-
- Phải thu khác	581.388.953.357	-	390.498.164.334	-
+ Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú <sup>(b)</sup>	18.875.000.000	-	32.750.000.000	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành <sup>(c)</sup>	6.950.012.623	-	6.950.012.623	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Công ty CP Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco)	8.991.930.232	-	8.991.930.232	-
+ Tổng Công ty Phát triển Phát thanh Truyền hình Thông tin <sup>(d)</sup>	55.594.965.839	-	55.594.965.839	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu <sup>(e)</sup>	484.977.044.663	-	280.211.255.640	-
<b>Cộng</b>	<b>775.200.931.273</b>	<b>(3.435.467.897)</b>	<b>585.512.390.010</b>	<b>(3.363.107.075)</b>

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

(b) Là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư với Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú theo Hợp đồng góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư vốn số 216/HĐKT/2009 ngày 22 tháng 9 năm 2009. Theo hợp đồng này Công ty góp vốn với Công ty TNHH thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú để thực hiện dự án Bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh.





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

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

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

Đơn vị tính: VND

**09. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
- Nhà 19T2 Chung cư Vĩnh Phúc (*)	8.244.843.846	8.244.843.846	8.244.843.846	8.244.843.846
- Chi phí chung Khu Vĩnh Phúc (*)	8.314.143.391	8.314.143.391	8.339.597.937	8.339.597.937
<b>Cộng</b>	<b>16.558.987.237</b>	<b>16.558.987.237</b>	<b>16.584.441.783</b>	<b>16.584.441.783</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>56.098.197.360</b>	<b>15.751.932.541</b>
- XD CB	56.098.197.360	15.751.932.541
+ Xây dựng tường rào	2.753.697.276	2.747.845.477
+ Đầu tư hệ thống phần mềm	235.728.000	187.008.000
+ Đầu tư mở rộng, nâng cao năng lực sản xuất xưởng cơ khí bê tông 2 - giai đoạn 3	6.385.102.922	2.503.807.847
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec giai đoạn 3,4	38.310.777.548	2.233.835.401
+ Xây dựng nhà xưởng và dịch vụ	8.412.891.614	6.225.616.318
+ Công trình khác	-	1.853.819.498
<b>Cộng</b>	<b>56.098.197.360</b>	<b>15.751.932.541</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>293.930.504.865</b>	<b>244.029.217.892</b>	<b>49.360.150.249</b>	<b>15.607.734.759</b>	<b>3.095.977.903</b>	<b>606.023.585.668</b>
- Mua trong kỳ	-	873.505.454	3.455.501.091	412.401.500	46.550.000	4.787.958.045
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại tài sản	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.512.022.488)	(470.337.668)	(68.969.000)	(1.753.714.286)	(4.805.043.442)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>293.930.504.865</b>	<b>242.390.700.858</b>	<b>52.345.313.672</b>	<b>15.951.167.259</b>	<b>1.388.813.617</b>	<b>606.006.500.271</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>73.118.937.433</b>	<b>127.303.196.414</b>	<b>30.575.418.773</b>	<b>9.023.266.588</b>	<b>2.758.638.956</b>	<b>242.779.458.164</b>
- Khấu hao trong kỳ	5.137.791.461	9.340.225.333	1.580.328.103	1.421.044.334	50.662.500	17.530.051.731
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.138.803.643)	(470.337.668)	(68.969.000)	(1.753.714.286)	(3.431.824.597)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>78.256.728.894</b>	<b>135.504.618.104</b>	<b>31.685.409.208</b>	<b>10.375.341.922</b>	<b>1.055.587.170</b>	<b>256.877.685.298</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>220.811.567.432</b>	<b>116.726.021.478</b>	<b>18.784.731.476</b>	<b>6.584.468.171</b>	<b>337.338.947</b>	<b>363.244.127.504</b>
<b>2. Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>215.673.775.971</b>	<b>106.886.082.754</b>	<b>20.659.904.464</b>	<b>5.575.825.337</b>	<b>333.226.447</b>	<b>349.128.814.973</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 62.500.802.732 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 194.976.252.571 VND và 155.380.565.880 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>		
<i>Số dư đầu năm</i>	31.833.001.347	31.833.001.347
- Thuê tài chính trong kỳ	-	-
- Tăng khác	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	31.833.001.347	31.833.001.347
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
<i>Số dư đầu năm</i>	2.761.838.088	2.761.838.088
- Khấu hao trong kỳ	1.600.247.520	1.600.247.520
- Tăng khác	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	4.362.085.608	4.362.085.608
<b>III. Giá trị còn lại</b>		
1. <i>Tại ngày đầu năm</i>	29.071.163.259	29.071.163.259
2. <i>Tại ngày cuối kỳ</i>	27.470.915.739	27.470.915.739

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

Khoản mục	Phần mềm quản trị nhân sự	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>				
<i>Số dư đầu năm</i>	730.800.000	2.997.955.647	-	3.728.755.647
- Mua trong kỳ	-	-	36.550.000	36.550.000
- Tăng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	730.800.000	2.997.955.647	36.550.000	3.765.305.647
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<i>Số dư đầu năm</i>	1.156.882	1.281.735.418	-	1.282.892.300
- Khấu hao trong kỳ	132.724.591	262.755.672	1.015.278	396.495.541
- Tăng khác	-	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	133.881.473	1.544.491.090	1.015.278	1.679.387.841
<b>III. Giá trị còn lại</b>				
1. <i>Tại ngày đầu năm</i>	729.643.118	1.716.220.229	-	2.445.863.347
2. <i>Tại ngày cuối kỳ</i>	596.918.527	1.453.464.557	35.534.722	2.085.917.806



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>I. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>193.477.066.206</b>	-	-	<b>193.477.066.206</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	191.643.050.999	-	-	191.643.050.999
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>12.308.662.827</b>	<b>2.224.775.994</b>	-	<b>14.533.438.821</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	11.834.875.567	2.133.075.234	-	13.967.950.801
- Cơ sở hạ tầng	473.787.260	91.700.760	-	565.488.020
<b>III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>	<b>181.168.403.379</b>	-	<b>2.224.775.994</b>	<b>178.943.627.385</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	179.808.175.432	-	2.133.075.234	177.675.100.198
- Cơ sở hạ tầng	1.360.227.947	-	91.700.760	1.268.527.187

**14. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>6.072.069.596</b>	<b>5.215.305.505</b>
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.256.164.562	3.393.321.081
- Chi phí trả trước về thuế TNDN	3.361.136.372	1.485.791.454
- Chi phí mua bảo hiểm	57.123.115	75.876.112
- Các khoản khác	397.645.547	260.316.858
<b>b. Dài hạn</b>	<b>7.484.302.280</b>	<b>6.867.856.533</b>
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	5.260.133.206	3.824.195.117
- Chi phí sửa chữa khu cho thuê nhà trẻ Smarthome Xuân Mai CT1 Ngõ Thị Nhậm	179.558.019	359.116.041
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	160.239.882	222.727.999
- Khuôn đúc tấm tường Acotec	1.224.774.298	762.585.906
- Chi phí trả trước dài hạn khác	659.596.875	1.699.231.470
<b>Cộng</b>	<b>13.556.371.876</b>	<b>12.083.162.038</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số đầu năm	<b>8.722.714.621</b>	<b>9.523.878.532</b>
Tăng trong kỳ	-	60.000.000
Giảm trong kỳ	381.723.907	861.163.911
Số cuối kỳ	<b>8.340.990.714</b>	<b>8.722.714.621</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**16. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.118.382.451.215</b>	<b>1.118.382.451.215</b>	<b>560.639.074.025</b>	<b>804.732.796.760</b>	<b>874.288.728.480</b>	<b>874.288.728.480</b>
- Vay ngân hàng	941.921.363.446	941.921.363.446	540.803.663.866	667.086.850.859	815.638.176.453	815.638.176.453
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(a)</sup>	642.022.059.463	642.022.059.463	309.635.646.845	425.057.736.326	526.599.969.982	526.599.969.982
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt <sup>(b)</sup>	286.004.798.406	286.004.798.406	195.516.628.104	205.829.114.533	275.692.311.977	275.692.311.977
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(c)</sup>	13.894.505.577	13.894.505.577	35.651.388.917	36.200.000.000	13.345.894.494	13.345.894.494
- Vay dài hạn đến hạn trả	147.314.861.678	147.314.861.678	14.722.243.034	128.489.279.852	33.547.824.860	33.547.824.860
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	24.234.000.000	24.234.000.000	12.457.154.360	7.692.000.000	28.999.154.360	28.999.154.360
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	960.000.000	960.000.000	330.000.000	480.000.000	810.000.000	810.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	118.513.698.026	118.513.698.026	-	118.513.698.026	-	-
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.449.963.652	3.449.963.652	1.724.981.826	1.724.981.826	3.449.963.652	3.449.963.652
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	157.200.000	157.200.000	210.106.848	78.600.000	288.706.848	288.706.848
- Vay đối tượng khác	29.146.226.091	29.146.226.091	5.113.167.125	9.156.666.049	25.102.727.167	25.102.727.167
+ Vay cá nhân	29.146.226.091	29.146.226.091	5.113.167.125	9.156.666.049	25.102.727.167	25.102.727.167
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>908.220.063.683</b>	<b>908.220.063.683</b>	<b>229.264.695.129</b>	<b>14.733.201.938</b>	<b>1.122.751.556.874</b>	<b>1.122.751.556.874</b>



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

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

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

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b.1 Từ 1 năm đến 5 năm</b>	<b>102.923.267.432</b>	<b>102.923.267.432</b>	<b>27.274.029.400</b>	<b>11.746.220.112</b>	<b>118.451.076.720</b>	<b>118.451.076.720</b>
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>102.923.267.432</i>	<i>102.923.267.432</i>	<i>27.274.029.400</i>	<i>11.746.220.112</i>	<i>118.451.076.720</i>	<i>118.451.076.720</i>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(d)</sup>	100.328.867.432	100.328.867.432	26.474.029.400	11.195.154.360	115.607.742.472	115.607.742.472
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	314.400.000	314.400.000	800.000.000	221.065.752	893.334.248	893.334.248
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.280.000.000	2.280.000.000	-	330.000.000	1.950.000.000	1.950.000.000
<b>b.2 Trên 5 năm</b>	<b>15.170.724.609</b>	<b>15.170.724.609</b>	<b>-</b>	<b>2.986.981.826</b>	<b>12.183.742.783</b>	<b>12.183.742.783</b>
<i>- Vay ngân hàng</i>	<i>1.370.870.000</i>	<i>1.370.870.000</i>	<i>-</i>	<i>1.262.000.000</i>	<i>108.870.000</i>	<i>108.870.000</i>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.370.870.000	1.370.870.000	-	1.262.000.000	108.870.000	108.870.000
<b>c. Nợ thuê tài chính</b>	<b>13.799.854.609</b>	<b>13.799.854.609</b>	<b>-</b>	<b>1.724.981.826</b>	<b>12.074.872.783</b>	<b>12.074.872.783</b>
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(e)</sup>	13.799.854.609	13.799.854.609	-	1.724.981.826	12.074.872.783	27.599.709.218
<b>d. Trái phiếu thường <sup>(f)</sup></b>	<b>790.126.071.642</b>	<b>790.126.071.642</b>	<b>201.990.665.729</b>	<b>-</b>	<b>992.116.737.371</b>	<b>992.116.737.371</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	690.126.071.642	690.126.071.642	201.990.665.729	-	892.116.737.371	892.116.737.371
+ Công ty cổ phần quản lý quỹ Việt Cát	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.026.602.514.898</b>	<b>2.026.602.514.898</b>	<b>789.903.769.154</b>	<b>819.465.998.698</b>	<b>1.997.040.285.354</b>	<b>1.997.040.285.354</b>

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

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

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

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

- (a) Là khoản vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 550 tỷ đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông và nội thất gắn liền;
  - Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và tại các tổ chức tín dụng khác;
  - Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.
- (b) 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) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 16/DN-ĐB/NHHM004 ngày 31 tháng 01 năm 2016 để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Vĩnh Phúc từng thời kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải.
- (d) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo 04 hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 01/2015/178640/HDTD ngày 30 tháng 01 năm 2015 để mua cổ phiếu Công ty CP Điện Việt Lào. Thời hạn vay 8 năm, thời gian ân hạn 2 năm, lãi suất trong 2 năm đầu tiên 7%/năm, lãi suất các năm tiếp theo theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả sau của BIDV cộng 2%/năm và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý. Hợp đồng được cầm cố bằng toàn bộ 9.700.000 cổ phiếu VLCP và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu sở hữu nêu trên.
  - Hợp đồng tín dụng số 02/2015/178640/HDTD ngày 14 tháng 02 năm 2015 thanh toán tiền mua thiết bị, máy móc và xây lắp cho các dự án Công nghệ Tấm tường bê tông rỗng chế Acotec. Hạn mức tín dụng của khoản vay là 42.000.000.000 đồng, thời hạn vay 90 tháng, lãi suất 10%/năm áp dụng đến hết 30/6/2015. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là toàn bộ dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec.
  - Hợp đồng tín dụng số 01/2016/178640/HDBĐ ngày 04 tháng 02 năm 2016 thanh toán tiền đầu tư 04 vận thăng hai lồng 2 tấn. Tổng số tiền vay là 3.465.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 10%/năm. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là vận thăng hai lồng 2 tấn.
  - Hợp đồng tín dụng số 02/2016/178640/HDBĐ ngày 10 tháng 03 năm 2016 thanh toán tiền đầu tư 02 Cầu tháp 12 tấn. Tổng số tiền vay là 7.837.500.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 10%/năm. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là 02 Cầu tháp 12 tấn.
- (e) Khoản vay Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hình thức thuê tài chính căn cứ theo hợp đồng số 39.16.01/CTTC ngày 31/5/2016. Thời hạn 72 tháng, lãi suất 10%/năm.





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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**<sup>(1)</sup> Chi tiết trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: VND

Trái chủ	Số lượng	Số dư cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	900	892.116.737.371	Năm 2021	10%	(*)
+ Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Việt Cát	100	100.000.000.000	Năm 2021	10%	(*)
<b>Cộng</b>	<b>1.000</b>	<b>992.116.737.371</b>			

(\*) Tài sản đảm bảo là:

- Toàn bộ các quyền và lợi ích có thể nhận được theo hoặc phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng số 133 ngày 05/8/2015 về việc chuyển quyền phát triển và kinh doanh cùng với cơ sở hạ tầng và một phần của hạng mục cọc khoan nhồi của 05 tòa nhà cao tầng F, G, H, K, L thuộc cụm chung cư HH2, Dự án khu đô thị mới Dương Nội.
- Toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan đến phần chuyển nhượng 05 tòa nhà F, G, H, K, L thuộc hợp đồng số 28.12.2015/HĐKT ngày 28/12/2015 về việc chuyển nhượng một phần dự án gắn liền với quyền sử dụng đất của 08 tòa nhà cao tầng A, B, C, F, G, H, K, L thuộc cụm Chung cư HH2, Dự án Khu đô thị mới Dương Nội.

**17. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>346.585.750.141</b>	<b>346.585.750.141</b>	<b>365.308.490.236</b>	<b>365.308.490.236</b>
- Công ty cổ phần sản xuất dịch vụ và thương mại Phát Linh	7.464.704.007	7.464.704.007	14.745.139.970	14.745.139.970
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Quang Trung	12.490.712.908	12.490.712.908	12.838.835.923	12.838.835.923
- Công ty cổ phần xây dựng và bê tông Việt Xô	7.444.130.000	7.444.130.000	7.597.530.000	7.597.530.000
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	319.186.203.226	319.186.203.226	330.126.984.343	330.126.984.343
<b>Cộng</b>	<b>346.585.750.141</b>	<b>346.585.750.141</b>	<b>365.308.490.236</b>	<b>365.308.490.236</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**b. Phải trả người bán là các bên liên quan**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	148.983.000	148.983.000	148.983.000	148.983.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	5.481.269.303	5.481.269.303	5.481.269.303	5.481.269.303
<b>Cộng</b>	<b>5.630.252.303</b>	<b>5.630.252.303</b>	<b>5.630.252.303</b>	<b>5.630.252.303</b>

**18. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng EMICO	38.313.592.037	38.313.592.037	41.507.912.457	41.507.912.457
- Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Hà Nội	7.465.509.385	7.465.509.385	7.465.509.385	7.465.509.385
- Công ty TNHH MTV Eco Dream	-	-	35.541.946.054	35.541.946.054
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	33.718.235.737	33.718.235.737	-	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	439.191.560.917	439.191.560.917	170.196.841.688	170.196.841.688
<b>Cộng</b>	<b>518.688.898.076</b>	<b>518.688.898.076</b>	<b>254.712.209.584</b>	<b>254.712.209.584</b>

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	33.718.235.737	33.718.235.737	-	-
<b>Cộng</b>	<b>33.718.235.737</b>	<b>33.718.235.737</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	50.747.057.996	51.636.423.794	69.723.520.347	-	32.659.961.443
- Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	3.404.627.167	3.449.973.517	45.346.350	-
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	667.573.954	667.573.954	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.564.461.795	11.338.349.596	18.796.142.313	-	5.106.669.078
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.207.953.928	6.503.070.603	5.796.168.709	-	1.914.855.822
- Thuế tài nguyên	-	3.056.240	15.858.840	17.111.960	-	1.803.120
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	613.484.063	613.484.063	-	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	18.000.000	18.000.000	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	3.695.796.738	949.677.975	961.048.278	-	3.684.426.435
<b>Cộng</b>	-	<b>68.218.326.697</b>	<b>75.147.065.992</b>	<b>100.043.023.141</b>	<b>45.346.350</b>	<b>43.367.715.898</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**20. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>137.830.544.475</b>	<b>100.709.845.076</b>
- Chi phí lãi vay	36.882.539.263	34.644.186.948
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	1.930.848.228	1.930.848.228
- Trích trước chi phí công trình	98.753.272.118	62.860.461.203
- Các khoản trích trước khác	263.884.866	1.274.348.697
<b>b. Chi phí phải trả dài hạn</b>	<b>55.026.104.693</b>	<b>55.991.528.807</b>
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	55.026.104.693	55.991.528.807
<b>Cộng</b>	<b>192.856.649.168</b>	<b>156.701.373.883</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>104.972.079.730</b>	<b>113.031.924.629</b>
- Kinh phí công đoàn	1.589.517.085	1.510.993.862
- Bảo hiểm xã hội	2.809.805.824	797.383.388
- Bảo hiểm y tế	495.853.796	127.312.603
- Bảo hiểm thất nghiệp	226.660.019	42.282.998
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	110.000.000	110.000.000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	286.459.125	33.848.621.125
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	99.453.783.881	76.595.330.653
+ <i>Phí bảo trì chung cư</i>	41.827.643.415	42.256.415.356
+ <i>Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO</i>	35.619.800.435	-
+ <i>Vay cá nhân</i>	172.643.370	1.703.135.370
+ <i>Các đối tượng khác</i>	21.833.696.661	32.635.779.927
<b>b. Dài hạn</b>	<b>10.456.267.976</b>	<b>75.372.409.646</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.456.267.976	10.372.409.646
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	65.000.000.000
+ <i>Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng</i>	-	65.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>115.428.347.706</b>	<b>188.404.334.275</b>

**22. Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.293.991.194</b>	<b>3.219.974.021</b>
- Doanh thu nhận trước	238.497.967	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.055.493.227	3.219.974.021
<b>Cộng</b>	<b>2.293.991.194</b>	<b>3.219.974.021</b>

**23. Dự phòng phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.230.384.114</b>	<b>11.906.957.783</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	10.230.384.114	11.906.957.783
<b>Cộng</b>	<b>10.230.384.114</b>	<b>11.906.957.783</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	299.964.720.000	(30.845.085)	12.243.714.218	78.204.648.454	36.120.796.195	426.503.033.782
Tăng vốn trong năm trước từ góp vốn	99.982.370.000	-	-	-	-	99.982.370.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	95.521.514.986	3.832.263.945	99.353.778.931
Tăng khác	-	-	-	2.912.048.751	-	2.912.048.751
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty mẹ	-	-	-	(45.673.787.121)	-	(45.673.787.121)
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty con	-	-	254.502.797	(5.227.821.720)	(2.690.214.828)	(7.663.533.751)
Giảm khác (do giảm tỷ lệ sở hữu)	-	-	-	-	(10.367.398.751)	(10.367.398.751)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>399.947.090.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.498.217.015</b>	<b>125.736.603.350</b>	<b>26.895.446.561</b>	<b>565.046.511.841</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>						
Tăng vốn trong kỳ này từ góp vốn	99.982.370.000	-	-	-	-	99.982.370.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	13.100.176.755	888.523.845	13.988.700.600
Tăng khác	-	-	-	-	4.221.578.947	4.221.578.947
Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại Công ty mẹ	-	-	-	(9.709.338.929)	-	(9.709.338.929)
Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại Công ty con	-	-	131.455.857	(5.847.420.125)	(2.699.787.335)	(8.415.751.603)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>499.929.460.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.629.672.872</b>	<b>123.280.021.052</b>	<b>29.305.762.018</b>	<b>665.114.070.857</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ %	VND	Tỷ lệ %
- Công ty TNHH Khải Hưng	123.335.400.000	24,67	98.668.320.000	24,67
- Bà Đinh Thị Thanh Hà	119.983.750.000	24,00	95.987.000.000	24,00
- Các cổ đông khác	256.610.310.000	51,33	205.291.770.000	51,33
<b>Cộng</b>	<b>499.929.460.000</b>	<b>100</b>	<b>399.947.090.000</b>	<b>100</b>

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	399.947.090.000	299.964.720.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	99.982.370.000	99.982.370.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	499.929.460.000	399.947.090.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	49.992.946	39.994.709
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	49.992.946	39.994.709
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	49.992.946	39.994.709
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.760	1.760
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.991.186	39.992.949
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	49.991.186	39.992.949
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

**e. Các quỹ của Công ty**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	12.629.672.872	12.498.217.015
<b>Cộng</b>	<b>12.629.672.872</b>	<b>12.498.217.015</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- USD	96,49	96,49
- EUR	74,48	74,48



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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Doanh thu bán hàng hóa	4.624.812.297	7.458.528.545
- Doanh thu bán thành phẩm	89.157.914.710	135.900.784.995
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.603.884.178	9.868.016.358
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	444.814.092.328	107.733.910.369
- Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	270.890.824.369	314.584.093.986
- Doanh thu hợp tác kinh doanh BCC	-	197.365.535.845
- Doanh thu hoạt động khác	-	4.643.660.097
<b>Cộng</b>	<b>821.091.527.882</b>	<b>777.554.530.195</b>

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Hàng bán bị trả lại	241.058.860	430.860.427
<b>Cộng</b>	<b>241.058.860</b>	<b>430.860.427</b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	4.140.547.453	3.626.183.995
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	72.414.766.723	109.696.380.676
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	503.307.944	9.865.289.085
- Chi phí hoạt động kinh doanh Bất động sản	391.729.908.625	54.431.514.523
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	222.081.635.311	281.052.541.197
- Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	-	184.584.902.378
- Giá vốn của hoạt động khác	-	5.451.670.961
<b>Cộng</b>	<b>690.870.166.056</b>	<b>648.708.482.815</b>

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.721.455.185	225.811.061
- Lãi chênh lệch tỷ giá	173.746.107	41.011.380
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.080.551.226	230.373.414
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	99.946.004	57.498.408
- Doanh thu tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8.075.698.522</b>	<b>554.694.263</b>

**05. Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Lãi tiền vay	53.739.399.088	42.593.110.654
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	960.695.534
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	12.952.537	9.386.710
- Chi phí tài chính khác	717.371.742	9.546.329
<b>Cộng</b>	<b>54.469.723.367</b>	<b>43.572.739.227</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**06. Thu nhập khác**

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.179.075.137	3.109.219.259
- Phạt chậm tiến độ	153.539.459	78.101.313
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.261.643.656	-
- Tiền phạt thu được	130.500.000	6.678.000
- Công nợ không xác định được chủ	-	3.668.266.874
- Các khoản khác	629.433.964	768.035.708
<b>Cộng</b>	<b>4.354.192.216</b>	<b>7.630.301.154</b>

**07. Chi phí khác**

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	4.840.593.412	-
- Các khoản phạt hành chính	275.004.028	366.233.304
- Phạt chậm nộp thuế	102.627.826	51.526.024
- Chi phí bồi thường	115.482.885	-
- Các khoản khác	1.246.946.343	4.497.353.752
<b>Cộng</b>	<b>6.580.654.494</b>	<b>4.915.113.080</b>

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

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>50.222.402.242</b>	<b>66.290.628.098</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	32.058.718.942	28.039.631.416
- Chi phí vật liệu quản lý	971.185.815	752.325.535
- Chi phí đồ dùng văn phòng	724.949.097	809.813.493
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.794.936.613	3.183.504.865
- Thuế, phí và lệ phí	190.303.236	94.402.095
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.916.242.828	4.703.823.252
- Chi phí dự phòng	-	24.121.151.908
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.566.065.711	4.585.975.534
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>6.583.953.657</b>	<b>8.553.915.642</b>
- Chi phí nhân viên	1.488.380.195	1.367.859.505
- Chi phí vật liệu, bao bì	-	155.856.350
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	17.788.040	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	141.215.334	141.215.328
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.832.064.626	4.865.349.490
- Chi phí khác	2.104.505.462	2.023.634.969
<b>c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>(526.759.814)</b>
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(526.759.814)
<b>Cộng</b>	<b>56.806.355.899</b>	<b>74.317.783.926</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	9.102.042.906	8.295.403.031
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	360.961.772	222.391.678
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>9.463.004.678</b>	<b>8.517.794.709</b>

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

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	397.007.083	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	479.582.785
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>397.007.083</b>	<b>479.582.785</b>

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	13.100.176.755	3.569.919.645
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.100.176.755	3.569.919.645
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	46.782.189	36.130.936
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>280</b>	<b>99</b>

**12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông của công ty mẹ	13.100.176.755	3.569.919.645
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.100.176.755	3.569.919.645
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	46.782.189	36.130.936
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>280</b>	<b>99</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	279.814.784.717	308.496.666.549
- Chi phí nhân công	195.004.467.596	228.764.630.527
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.722.077.091	17.646.638.118
- Chi phí lãi vay vốn hóa	39.070.081.122	36.002.325.224
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	23.594.392.094
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	235.194.839.021	285.891.541.218
- Chi phí khác bằng tiền	31.383.147.736	67.241.771.420
<b>Cộng</b>	<b>802.189.397.283</b>	<b>967.637.965.150</b>

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

Không có thông tin.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2018 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>
Tiền lương và phụ cấp	4.535.650.607	2.474.092.275
<b>Cộng</b>	<b>4.535.650.607</b>	<b>2.474.092.275</b>

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03, V.04, V.17 và V.18 còn các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:



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

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

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

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>13.550.000.000</b>	<b>13.550.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	13.050.000.000	13.050.000.000
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>6.351.389</b>	<b>23.948.322</b>
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	6.351.389	6.351.389
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	17.596.933
<b>Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>40.245.076</b>	<b>40.245.076</b>
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	40.245.076	40.245.076

**03. Thông tin về bộ phận**

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

**Lĩnh vực kinh doanh:**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

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

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

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

	<b>Kinh doanh bất động sản</b>	<b>Sản xuất công nghiệp, thi công xây lắp và thương mại dịch vụ</b>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <b>Cộng</b>
<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>			
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	444.814.092.328	376.036.376.694	820.850.469.022
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-
- Chi phí phân bổ	439.487.658.129	355.287.636.254	794.775.294.383
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>5.326.434.199</b>	<b>20.748.740.440</b>	<b>26.075.174.639</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	24.477.778.949	20.692.993.915	45.170.772.864
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	10.581.456.464	8.945.338.328	19.526.794.792
<b>Số dư cuối tại ngày 30/6/2018</b>			
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.914.375.220.775	1.453.098.357.190	3.367.473.577.965
- Tài sản không phân bổ			582.809.298.385
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.914.375.220.775</b>	<b>1.453.098.357.190</b>	<b>3.950.282.876.350</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.843.974.503.379	1.428.855.025.644	3.272.829.529.023
- Nợ phải trả không phân bổ			12.339.276.470
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.843.974.503.379</b>	<b>1.428.855.025.644</b>	<b>3.285.168.805.493</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	216.080.052.468	-	302.797.314.522	-	216.080.052.468	302.797.314.522
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.395.158.970.015	(45.371.842.699)	1.332.947.759.938	(45.371.842.699)	1.349.787.127.316	1.287.575.917.239
Phải thu về cho vay	131.874.781.600	(3.300.000.000)	132.731.783.600	(3.300.000.000)	128.574.781.600	129.431.783.600
Đầu tư tài chính ngắn hạn	41.088.500	-	41.088.500	-	41.088.500	41.088.500
<b>Cộng</b>	<b>1.743.154.892.583</b>	<b>(48.671.842.699)</b>	<b>1.768.517.946.560</b>	<b>(48.671.842.699)</b>	<b>1.694.483.049.884</b>	<b>1.719.846.103.861</b>

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	346.585.750.141	365.308.490.236	346.585.750.141	365.308.490.236
Vay và nợ	1.997.040.285.354	2.026.602.514.898	1.997.040.285.354	2.026.602.514.898
Chi phí phải trả	192.856.649.168	98.778.996.848	192.856.649.168	98.778.996.848
Các khoản phải trả khác	109.910.051.857	86.967.740.299	109.910.051.857	86.967.740.299
<b>Cộng</b>	<b>2.646.392.736.520</b>	<b>2.577.657.742.281</b>	<b>2.646.392.736.520</b>	<b>2.577.657.742.281</b>

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****05. Rủi ro tín dụng**

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

***Phải thu khách hàng***

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

***Các khoản cho vay***

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

**06. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Phải trả cho người bán	346.585.750.141	-	-	346.585.750.141
Vay và nợ	874.288.728.480	130.634.819.503	992.116.737.371	1.997.040.285.354
Chi phí phải trả	137.830.544.475	55.026.104.693	-	192.856.649.168
Các khoản phải trả khác	99.453.783.881	10.456.267.976	-	109.910.051.857
<b>Cộng</b>	<b>1.458.158.806.977</b>	<b>196.117.192.172</b>	<b>992.116.737.371</b>	<b>2.646.392.736.520</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	365.308.490.236	-	-	365.308.490.236
Vay và nợ	1.118.382.451.215	118.093.992.041	790.126.071.642	2.026.602.514.898
Chi phí phải trả	98.778.996.848	-	-	98.778.996.848
Các khoản phải trả khác	76.595.330.653	10.372.409.646	-	86.967.740.299
<b>Cộng</b>	<b>1.659.065.268.952</b>	<b>128.466.401.687</b>	<b>790.126.071.642</b>	<b>2.577.657.742.281</b>



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

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

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

**07. Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

**08. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

**09. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ kế toán, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2018

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà

