



**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT  
NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)**

Trụ sở chính: 29 Hoàng Sa, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tel: (84-28) 3910 3908 - 3910 4881 / Fax: (84-28) 3910 4880  
CN Hà Nội: P12.8 Tòa nhà M5, 91 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội. Tel: (84-24) 3244.40.44 / Fax: (84-24) 3244.40.45

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018*  
*đã được kiểm toán*



**MỤC LỤC**

	Trang
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 – 3
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	4
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	5 – 51
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 51

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 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.

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 năm 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 năm 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 Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Việt Long	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

## 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)

### KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- 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;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2019

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Số : 88/2019/BCKT- AASCN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 21 tháng 3 năm 2019, từ trang 05 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2019

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

**Phó Giám đốc**



Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2920-2019-152-1

**Kiểm toán viên**



**Nguyễn Hải Linh**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3407-2016-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.837.365.741.464</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>391.686.704.604</b>	<b>302.797.314.522</b>
1.	Tiền	111		64.686.704.604	122.797.314.522
2.	Các khoản tương đương tiền	112		327.000.000.000	180.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>67.541.088.500</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		67.500.000.000	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.717.514.214.965</b>	<b>1.176.716.824.661</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.154.236.125.332	851.472.705.393
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	148.961.369.676	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	137.718.385.746	132.731.783.600
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	369.553.760.619	141.515.225.676
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(92.955.426.408)	(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>626.126.797.497</b>	<b>895.020.128.339</b>
1.	Hàng tồn kho	141		626.389.044.539	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>34.496.935.898</b>	<b>7.640.972.424</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	26.328.668.645	5.215.305.505
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.767.700.036	2.425.666.919
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	400.567.217	-
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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.540.109.587.382</b>	<b>1.345.246.572.301</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>413.393.338.703</b>	<b>443.997.164.334</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	413.393.338.703	443.997.164.334
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>398.217.156.278</b>	<b>394.761.154.110</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	370.439.326.259	363.244.127.504
	- Nguyên giá	222		635.582.334.626	606.023.585.668
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(265.143.008.367)	(242.779.458.164)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	25.870.668.219	29.071.163.259
	- Nguyên giá	225		31.833.001.347	31.833.001.347
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(5.962.333.128)	(2.761.838.088)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	1.907.161.800	2.445.863.347
	- Nguyên giá	228		3.976.055.647	3.728.755.647
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.068.893.847)	(1.282.892.300)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>223.535.967.720</b>	<b>181.168.403.379</b>
1.	Nguyên giá	231		241.131.381.225	193.477.066.206
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(17.595.413.505)	(12.308.662.827)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.09</b>	<b>59.117.436.525</b>	<b>32.336.374.324</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	16.584.441.783
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		59.117.436.525	15.751.932.541
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>424.367.974.210</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		258.095.824.210	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		8.850.000.000	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>21.477.713.946</b>	<b>15.590.571.154</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	13.395.730.707	6.867.856.533
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	8.081.983.239	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>4.377.475.328.846</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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.670.262.518.127</b>	<b>3.162.416.388.906</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.476.228.170.345</b>	<b>2.122.832.386.770</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	737.508.879.133	365.308.490.236
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	396.865.712.004	254.712.209.584
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	55.682.902.495	68.218.326.697
4.	Phải trả người lao động	314		66.477.754.863	81.633.088.175
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	156.250.343.187	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	2.870.245.107	3.219.974.021
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	148.278.429.782	113.031.924.629
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	894.096.819.848	1.118.382.451.215
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	8.938.470.876	11.906.957.783
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.258.613.050	5.709.119.354
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.194.034.347.782</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	54.370.267.331	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	9.901.766.572	75.372.409.646
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	1.128.025.244.435	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		1.737.069.444	-
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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>707.212.810.719</b>	<b>565.046.511.841</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>707.212.810.719</b>	<b>565.046.511.841</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		549.919.800.000	399.947.090.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		549.919.800.000	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		117.986.262.038	125.736.603.350
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		22.198.318.297	30.215.088.364
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		95.787.943.741	95.521.514.986
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		26.707.920.894	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>4.377.475.328.846</b>	<b>3.727.462.900.747</b>

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2019

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	2.854.222.301.454	2.350.344.882.853
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	388.385.562	793.750.047
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.853.833.915.892	2.349.551.132.806
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	2.444.510.215.644	1.981.799.441.441
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		409.323.700.248	367.751.691.365
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	23.495.478.199	4.489.449.168
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	103.189.256.079	103.486.775.159
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		101.545.237.240	98.210.098.937
8.	Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.374.930.790)	-
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	17.680.509.994	15.522.112.613
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	166.360.278.296	123.531.387.711
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		144.214.203.288	129.700.865.050
12.	Thu nhập khác	31	VI.06	10.025.034.644	10.289.705.700
13.	Chi phí khác	32	VI.07	8.884.283.142	9.848.507.657
14.	Lợi nhuận khác	40		1.140.751.502	441.198.043
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		145.354.954.790	130.142.063.093
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	44.679.855.634	29.987.120.251
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	2.374.893.746	801.163.911
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		98.300.205.410	99.353.778.931
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		95.787.943.741	95.521.514.986
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.512.261.669	3.832.263.945
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1.906	2.321
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	1.906	2.321

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2019

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**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		145.354.954.790	130.142.063.093
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		47.757.505.469	38.758.684.302
-	Các khoản dự phòng	03		41.617.865.138	28.654.351.308
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		173.578.207	(80.339)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(27.660.584.289)	(9.964.143.478)
-	Chi phí lãi vay	06		101.545.237.240	98.210.098.937
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		17.751.749.140	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		326.540.305.695	285.800.973.823
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(288.491.940.178)	(402.686.055.249)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		405.644.622.318	159.151.638.639
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		164.138.191.007	158.359.547.157
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(28.195.317.901)	1.081.308.195
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(87.605.193.449)	(78.421.806.045)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(27.004.050.810)	(22.095.060.010)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		200.000.000	30.780.000
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(14.683.063.634)	(10.535.489.479)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		450.543.553.048	90.685.837.031
<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		(153.081.942.119)	(185.545.058.461)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		5.343.005.455	26.734.210.335
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(76.430.000.000)	(119.960.544.264)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.943.397.854	2.535.617.299
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(207.857.368.421)	(101.027.899.646)
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		19.924.544.532	3.519.974.602
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(408.158.362.699)	(373.743.700.135)

**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 (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<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		99.982.370.000	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		1.476.072.829.605	1.638.769.914.982
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.478.290.780.220)	(1.364.833.289.530)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.449.963.652)	(12.073.443.959)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(47.810.256.000)	(27.427.035.896)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>46.504.199.733</b>	<b>334.418.515.597</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>88.889.390.082</b>	<b>51.360.652.493</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>302.797.314.522</b>	<b>251.436.581.690</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	80.339
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>391.686.704.604</b>	<b>302.797.314.522</b>

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2019

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**

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 và kinh doanh bất động sản.

**03. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty trong năm 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.

**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****05.1 Danh sách các Công ty con được hợp nhất**

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2018</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 Phú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	85,65%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, tòa nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	98,89%
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	100,00%
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Thanh Hóa (nay là Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa)	Trung tâm thương mại Đại siêu thị Big C, Đại lộ Nguyễn Hoàng, Phường Đông Hải, TP. Thanh Hóa	100,00%

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****05.2 Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:**

<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 31/12/2018</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	Ấp 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	32,10%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	Số 10B Trưng Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	20,00%
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Số 64, đường Trung Văn, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	49,00%

**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 được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****01. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Tỷ giá khi 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:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại 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)

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

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

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

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

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

#### 03. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

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

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

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

Cổ tức và lợi nhuận của các 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.



## 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)**

### 04. Các khoản cho vay

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

### 05. Các khoản nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*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 lý nhân sự	03 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)

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao như tài sản 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 năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

##### *Khấu hao*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tầng 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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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)

Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

Tỷ lệ vốn hoá được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ là 8,0%/năm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

#### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lãi hoặc lỗ chưa thực hiện trong giá trị hàng tồn kho cuối năm phải được loại trừ khỏi giá trị hàng tồn kho cuối năm, 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 năm.

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

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

**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)**

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	21.164.681.650	1.059.736.757
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	43.522.022.954	121.737.577.765
- Các khoản tương đương tiền (*)	327.000.000.000	180.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>391.686.704.604</b>	<b>302.797.314.522</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây, lãi suất từ 4,1%/năm đến 5%/năm.

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

	Số cuối năm			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	45.752.600	-	41.088.500	41.088.500	-
<b>Cộng</b>	<b>41.088.500</b>	<b>45.752.600</b>	<b>-</b>	<b>41.088.500</b>	<b>41.088.500</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a.1. Ngắn hạn</b>	<b>67.500.000.000</b>	<b>67.500.000.000</b>	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn (a1)	67.500.000.000	67.500.000.000	-	-
<b>a.2. Dài hạn</b>	<b>8.850.000.000</b>	<b>8.850.000.000</b>	-	-
+ Trái phiếu (a2)	8.850.000.000	8.850.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>76.350.000.000</b>	<b>76.350.000.000</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)**

(a1): Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây, lãi suất từ 4,5% đến 7,3%.

(a2): Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2018 đáo hạn năm 2028 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chứng nhận, lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang thông tin điện tử chính thức của bốn (04) Ngân hàng tham chiếu tại Ngày xác định lãi suất + 1%/năm.

Đơn vị tính: VND

**c. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm				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
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			324.401.153.927	258.095.824.210			184.901.153.927	119.970.755.00
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,00	32,00	29.970.755.000	29.970.755.000	32,00	32,00	29.970.755.000	29.970.755.00
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	49,00	49,00	40.430.398.927	-	49,00	49,00	40.430.398.927	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	-	49,00	49,00	24.500.000.000	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Sài Gòn <sup>(c1)</sup>	20,00	20,00	180.000.000.000	178.625.069.210	20,00	20,00	90.000.000.000	90.000.000.00
+ Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện <sup>(c2)</sup>	49,00	49,00	49.500.000.000	49.500.000.000	-	-	-	
<b>Cộng</b>			<b>324.401.153.927</b>	<b>258.095.824.210</b>			<b>184.901.153.927</b>	<b>119.970.755.00</b>

(c1): Trong năm, Công ty góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Mai – Sài Gòn số tiền 90.000.000.000 đồng. Công ty cam kết góp 200.000.000.000 đồng, chiếm 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Mai – Sài Gòn.

(c2): Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện số tiền 49.500.000.000 đồng, chiếm 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện.



**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 năm					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
- Đầu tư vào đơn vị khác			159.257.150.000	(1.835.000.000)				159.257.150.000	(1.835.000.000)	
+ 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	-	(*)	0,13	0,13	722.150.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào	6,74	6,74	156.700.000.000	-	(*)	6,74	6,74	156.700.000.000	-	(*)
<b>Cộng</b>			<b>159.257.150.000</b>	<b>(1.835.000.000)</b>				<b>159.257.150.000</b>	<b>(1.835.000.000)</b>	

(\*): Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**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 năm:**

	Năm nay	Năm trước
<b>Góp vốn đầu tư</b>		
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	90.000.000.000	90.000.000.000
<b>Doanh thu bán hàng và dịch vụ</b>		
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	-	1.960.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	574.333.794.139	-
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	2.581.715.450
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	8.014.439.652
+ Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	1.070.762.872	-

**03. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1.154.236.125.332</b>	<b>851.472.705.393</b>
- Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư và thương mại Thăng Long	112.587.560.852	141.050.657.318
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại VT	109.876.683.483	96.202.753.011
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	148.240.347.866	179.310.702.725
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	369.605.403.220	434.935.856.224
<b>Cộng</b>	<b>1.154.236.125.332</b>	<b>851.472.705.393</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu của khách hàng là công ty liên kết</b>	<b>413.926.129.911</b>	<b>40.735.242.118</b>
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.536.504.681	10.536.504.681
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	21.373.729.142
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	5.725.008.295	8.825.008.295
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	376.790.887.793	-
<b>Cộng</b>	<b>413.926.129.911</b>	<b>40.735.242.118</b>

**04. Trả trước cho người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>148.961.369.676</b>	<b>99.668.952.691</b>
- Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại VT	34.400.000.000	34.400.000.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	3.308.673.935	3.308.673.935
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	50.000.000.000	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	61.252.695.741	61.960.278.756
<b>Cộng</b>	<b>148.961.369.676</b>	<b>99.668.952.691</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho người bán là công ty liên kết</b>	<b>3.308.673.935</b>	<b>3.308.673.935</b>
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	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 năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>137.718.385.746</b>	<b>(15.200.000.000)</b>	<b>132.731.783.600</b>	<b>(3.700.000.000)</b>
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	(11.000.000.000)	13.050.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
+ Công ty CP Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	8.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại VT	113.000.000.000	-	113.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	1.918.385.746	(400.000.000)	2.881.783.600	(400.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>137.718.385.746</b>	<b>(15.200.000.000)</b>	<b>132.731.783.600</b>	<b>(3.700.000.000)</b>

**06. Phải thu khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>369.553.760.619</b>	<b>(3.435.467.897)</b>	<b>141.515.225.676</b>	<b>(3.363.107.075)</b>
- Tạm ứng	70.519.527.397	(1.641.974.992)	48.965.347.837	(1.641.974.992)
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.641.130.218	-	1.572.987.628	-
- Phải thu khác	296.393.103.004	(1.793.492.905)	90.976.890.211	(1.721.132.083)
+ Dự án khu đất Tân Phú, quận 9 <sup>(a)</sup>	18.634.000.000	-	19.209.000.000	-
+ Dự án Biệt thự nhà vườn kù Nhà Bè ( Bà Trần Hoa Mai) <sup>(a)</sup>	8.750.000.000	-	17.500.000.000	-
+ Dự án khu đất xã Vĩnh Lộc B, quận Bình Chánh ( Ông Trần Văn Bắc) <sup>(a)</sup>	13.225.408.000	-	13.225.408.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	(985.246.528)	985.246.528	(985.246.528)
+ Lãi phải thu Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	8.465.222.420	-	8.465.222.420	-
+ Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	10.385.297.030	-	10.385.297.030	-

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

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Dự án Hastone	-		6.073.103.042	
+ Công ty TNHH TM - tư vấn & XD Việt Hưng	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	218.800.000.000			
+ Phải thu khác	7.147.929.026	(808.246.377)	5.133.613.191	(735.885.555)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>413.393.338.703</b>	-	<b>443.997.164.334</b>	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	56.549.932.493	-	53.499.000.000	-
- Phải thu khác	356.843.406.210	-	390.498.164.334	-
+ Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú	-	-	32.750.000.000	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành <sup>(b)</sup>	6.950.012.623	-	6.950.012.623	-
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco)	8.991.930.232	-	8.991.930.232	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin <sup>(c)</sup>	68.724.418.692	-	55.594.965.839	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu <sup>(d)</sup>	266.177.044.663	-	280.211.255.640	-
<b>Cộng</b>	<b>782.947.099.322</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 vào dự án Chung cư tại phường Bình Trị Đông B, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty góp tương đương với 76,72% giá trị hợp đồng, đồng thời cũng là nhà thầu xây lắp cho dự án. Lợi ích cũng như rủi ro sẽ được phân bổ theo tỷ lệ góp vốn.
- (c) Là khoản hợp tác kinh doanh thực hiện dự án văn phòng làm việc, trung tâm thương mại kết hợp nhà ở để bán tại Mỹ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội.
- (d) Là khoản hợp tác kinh doanh thực hiện dự án khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê tại Km9, đường Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**07. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	21.536.504.681	1.419.943.498	7.336.255.443	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	-	21.053.438.425	-
- Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar	4.285.246.528	-	4.285.246.528	-
- Công ty Cổ phần phát triển thương mại Vinaconex	16.919.304.321	-	-	-
- Các đối tượng khác	32.010.517.841	1.249.932.607	18.128.850.087	2.131.947.784
<b>Cộng</b>	<b>95.625.302.513</b>	<b>2.669.876.105</b>	<b>50.803.790.483</b>	<b>2.131.947.784</b>

**08. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường	310.349.274	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	65.958.120.706	-	57.884.220.139	-
- Công cụ, dụng cụ	2.645.497.869	(239.851.203)	3.235.429.071	(239.851.203)
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	539.507.619.985	-	813.013.946.128	-
- Thành phẩm	15.976.583.834	(22.395.839)	20.483.033.994	(22.395.839)
- Hàng hóa	1.990.872.871	-	665.746.049	-
<b>Cộng</b>	<b>626.389.044.539</b>	<b>(262.247.042)</b>	<b>895.282.375.381</b>	<b>(262.247.042)</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. Tài sản dở dang dài hạn**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
+ Đầu tư hệ thống phần mềm	138.288.000	187.008.000
+ Đầu tư Acotec 3	43.136.119.351	2.233.835.401
+ Xây dựng tường rào	-	2.747.845.477
+ Công viên cầu kiện	3.006.209.600	-
+ Đầu tư mở rộng, nâng cao năng lực sản xuất xưởng cơ khí bê tông 2 - giai đoạn 3	-	2.503.807.847
+ Công trình khác	1.198.549.294	8.079.435.816
+ Công trình Nhà văn phòng tại CT2 Tô Hiệu	11.638.270.280	-
<b>Cộng</b>	<b>59.117.436.525</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>						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>293.930.504.865</i>	<i>244.029.217.892</i>	<i>49.360.150.249</i>	<i>15.607.734.759</i>	<i>3.095.977.903</i>	<i>606.023.585.668</i>
- Mua trong năm	-	39.971.400.909	7.084.873.092	1.075.415.136	46.550.000	48.178.239.137
- Đầu tư XDCB hoàn thành	15.032.598.617	2.517.851.375	-	-	-	17.550.449.992
- Phân loại lại tài sản	(27.968.495)	(29.327.297.257)	-	-	-	(29.355.265.752)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.844.738.849)	(1.147.252.284)	(68.969.000)	(1.753.714.286)	(6.814.674.419)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>308.935.134.987</i>	<i>253.346.434.070</i>	<i>55.297.771.057</i>	<i>16.614.180.895</i>	<i>1.388.813.617</i>	<i>635.582.334.626</i>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>73.118.937.433</i>	<i>127.303.196.414</i>	<i>30.575.418.773</i>	<i>9.023.266.588</i>	<i>2.758.638.956</i>	<i>242.779.458.164</i>
- Khấu hao trong năm	10.332.449.107	21.626.181.628	4.449.902.753	1.709.236.557	109.083.336	38.226.853.381
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(15.732.259)	(11.267.396.516)	-	-	-	(11.283.128.775)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.610.238.833)	(1.147.252.284)	(68.969.000)	(1.753.714.286)	(4.580.174.403)
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>83.435.654.281</i>	<i>136.051.742.693</i>	<i>33.878.069.242</i>	<i>10.663.534.145</i>	<i>1.114.008.006</i>	<i>265.143.008.367</i>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>220.811.567.432</i>	<i>116.726.021.478</i>	<i>18.784.731.476</i>	<i>6.584.468.171</i>	<i>337.338.947</i>	<i>363.244.127.504</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>225.499.480.706</i>	<i>117.294.691.377</i>	<i>21.419.701.815</i>	<i>5.950.646.750</i>	<i>274.805.611</i>	<i>370.439.326.259</i>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 64.347.190.097 đồng.



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính</b>		
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>31.833.001.347</i>	<i>31.833.001.347</i>
- Thuê tài chính trong năm	-	-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-
- Tăng khác	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-
- Giảm khác	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>31.833.001.347</i>	<i>31.833.001.347</i>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>2.761.838.088</i>	<i>2.761.838.088</i>
- Khấu hao trong năm	3.200.495.040	3.200.495.040
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-
- Tăng khác	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-
- Giảm khác	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>5.962.333.128</i>	<i>5.962.333.128</i>
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ thuê tài chính</b>		
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>29.071.163.259</i>	<i>29.071.163.259</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>25.870.668.219</i>	<i>25.870.668.219</i>



**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)

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm quản lý	Phần mềm máy tính	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 năm	-	247.300.000	247.300.000
- Tặng khác	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	730.800.000	3.245.255.647	3.976.055.647
<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 năm	117.724.164	668.277.383	786.001.547
<i>Số dư cuối năm</i>	118.881.046	1.950.012.801	2.068.893.847
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
1. Tại ngày đầu năm	729.643.118	1.716.220.229	2.445.863.347
2. Tại ngày cuối năm	611.918.954	1.295.242.846	1.907.161.800

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>I. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	193.477.066.206	54.749.975.796	7.095.660.777	241.131.381.225
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	11.834.875.567	5.360.753.981	257.404.823	16.938.224.725
- Cơ sở hạ tầng	473.787.260	183.401.520	-	657.188.780
<b>III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	181.168.403.379	49.389.221.815	7.021.657.474	223.535.967.720
- Cơ sở hạ tầng	1.360.227.947	-	183.401.520	1.176.826.427

**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

**14. Chi phí trả trước**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>26.328.668.645</b>	<b>5.215.305.505</b>
- Chi phí trả trước về thuế TSCĐ	-	
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	24.488.090.352	3.393.321.081
- Chi phí trả trước về thuế TNDN	761.601.392	1.485.791.454
- Chi phí mua bảo hiểm	29.557.285	75.876.112
- Các khoản khác	1.049.419.616	260.316.858
<b>b. Dài hạn</b>	<b>13.395.730.707</b>	<b>6.867.856.533</b>
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	11.245.511.548	3.824.195.117
- Chi phí nhà trê tòa nhà CT1	-	359.116.041
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	174.857.568	222.727.999
- Giá trị khuôn đúc tấm tường Acotec	1.669.882.518	762.585.906
- Chi phí trả trước dài hạn khác	305.479.073	1.699.231.470
<b>Cộng</b>	<b>39.724.399.352</b>	<b>12.083.162.038</b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>8.722.714.621</b>	<b>9.523.878.532</b>
Tăng trong năm	-	60.000.000
Giảm trong năm	640.731.382	861.163.911
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.081.983.239</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)**

**16. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.118.382.451.215</b>	<b>1.118.382.451.215</b>	<b>1.254.961.548.853</b>	<b>1.479.247.180.220</b>	<b>894.096.819.848</b>	<b>894.096.819.848</b>
- Vay ngắn hạn ngân hàng	941.921.363.446	941.921.363.446	1.199.388.558.448	1.293.319.553.594	847.990.368.300	847.990.368.300
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(a)</sup>	642.022.059.463	642.022.059.463	869.383.406.891	865.245.209.467	646.160.256.887	646.160.256.887
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(b)</sup>	13.894.505.577	13.894.505.577	54.706.365.805	57.667.113.070	10.933.758.312	10.933.758.312
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt- CN Vĩnh Phúc <sup>(c)</sup>	286.004.798.406	286.004.798.406	275.298.785.752	370.407.231.057	190.896.353.101	190.896.353.101
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	147.314.861.678	147.314.861.678	36.418.758.006	147.457.147.776	36.276.471.908	36.276.471.908
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(d)</sup>	24.234.000.000	24.234.000.000	31.246.024.360	24.234.000.000	31.246.024.360	31.246.024.360
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	157.200.000	157.200.000	588.369.994	299.486.098	446.083.896	446.083.896
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt <sup>(e)</sup>	118.513.698.026	118.513.698.026	-	118.513.698.026	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.409.963.652	4.409.963.652	4.584.363.652	4.409.963.652	4.584.363.652	4.584.363.652
- Vay đối tượng khác	29.146.226.091	29.146.226.091	19.154.232.399	38.470.478.850	9.829.979.640	9.829.979.640
+ Vay cá nhân	29.146.226.091	29.146.226.091	19.154.232.399	38.470.478.850	9.829.979.640	9.829.979.640
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>908.220.063.683</b>	<b>908.220.063.683</b>	<b>258.530.038.758</b>	<b>38.724.858.006</b>	<b>1.128.025.244.435</b>	<b>1.128.025.244.435</b>
Từ 1 năm đến 5 năm	102.923.267.432	102.923.267.432	46.393.610.400	31.641.524.354	117.675.353.478	117.675.353.478

**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 đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
<b>b.1 Vay ngân hàng</b>	<b>102.923.267.432</b>	<b>102.923.267.432</b>	<b>46.393.610.400</b>	<b>31.641.524.354</b>	<b>117.675.353.478</b>	<b>117.675.353.478</b>
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	314.400.000	314.400.000	1.600.000.000	588.369.994	1.326.030.006	1.326.030.006
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam <sup>(d)</sup>	100.328.867.432	100.328.867.432	43.921.610.400	29.875.154.360	114.375.323.472	114.375.323.472
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.280.000.000	2.280.000.000	872.000.000	1.178.000.000	1.974.000.000	1.974.000.000
<b>Trên 5 năm</b>	<b>15.170.724.609</b>	<b>15.170.724.609</b>	-	<b>4.820.833.652</b>	<b>10.349.890.957</b>	<b>10.349.890.957</b>
- <b>Vay ngân hàng</b>	<b>1.370.870.000</b>	<b>1.370.870.000</b>	-	<b>1.370.870.000</b>	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(e)</sup>	1.370.870.000	1.370.870.000	-	1.370.870.000	-	-
<b>b.2 Nợ thuê tài chính</b>	<b>13.799.854.609</b>	<b>13.799.854.609</b>	-	<b>3.449.963.652</b>	<b>10.349.890.957</b>	<b>10.349.890.957</b>
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(f)</sup>	13.799.854.609	13.799.854.609	-	3.449.963.652	10.349.890.957	10.349.890.957
<b>b.3 Trái phiếu thường<sup>(g)</sup></b>	<b>790.126.071.642</b>	<b>790.126.071.642</b>	<b>212.136.428.358</b>	<b>2.262.500.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>
+ Loại phát hành theo mệnh giá	790.126.071.642	790.126.071.642	212.136.428.358	2.262.500.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.026.602.514.898</b>	<b>2.026.602.514.898</b>	<b>1.513.491.587.611</b>	<b>1.517.972.038.226</b>	<b>2.022.122.064.283</b>	<b>2.022.122.064.283</b>

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

<sup>(a)</sup> Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng số 01/2018/178640/HĐTD ngày 24 tháng 9 năm 2018 để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với hạn mức tối đa 800 tỷ đồng. Thời hạn vay đến ngày 31 tháng 8 năm 2019. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản 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)

- 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.
- Và một số các tài sản khác.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2018/178640/HĐTD ngày 24 tháng 9 năm 2018 với hạn mức tối đa 300 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản: Cần trục tháp QTZ 7030, cần trục tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.

- (b) Là khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 18/DN-ĐB/NHHM/020 ngày 06 tháng 06 năm 2018 với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. 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 của công ty.
- (c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số HDTD1052018252 ngày 01 tháng 02 năm 2018 để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 500 tỷ đồng. Thời hạn vay là 01 năm. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là toàn bộ Tòa nhà 11T2 thuộc dự án Khu chung cư và Trung tâm thương mại tại xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội và một phần cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại 06 Công ty con.
- (d) ~~Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng số 02/2015/178640/HĐTD ngày 30 tháng 01 năm 2015, số 02/2015/178640/HĐTD ngày 14 tháng 02 năm 2015 và số 01/2017/178640/HĐTD ngày 10 tháng 4 năm 2017 với tổng hạn mức là 192.658.000.000 đồng để đầu tư máy móc thiết bị và mua cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ khoản vay và toàn bộ 9.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào.~~
- (e) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Hà Nội với hạn mức tín dụng 630 tỷ đồng để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án 03 tòa nhà cao tầng A,B,C thuộc cụm chung cư HH2. Dự án khu đô thị mới Dương Nội. Thời hạn của hợp đồng tín dụng là 36 tháng. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, theo quy định tại từng thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền phát sinh từ Dự án 03 tòa nhà cao tầng A,B,C thuộc cụm chung cư HH2 Dương Nội.
- (f) 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 cho thuê được áp dụng từ thời điểm Ngân hàng giải ngân khoản tiền đặt cho bên cung cấp/ Bên nhận ủy thác nhập khẩu và được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/ lần. Tại thời điểm giải ngân đầu tiên và thời điểm điều chỉnh, lãi suất cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê tài chính cơ bản.

**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

(g) Chi tiết trái phiếu phát hành

Trái chủ	Số lượng	Số dư cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	900	900.000.000.000	Năm 2021	10%	(*)
+ Công ty Cổ phần quản lý quỹ Việt Cát	100	100.000.000.000	Năm 2021	10%	(*)
<b>Cộng</b>	<b>1000</b>	<b>1.000.000.000.000</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 năm		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>737.508.879.133</b>	<b>737.508.879.133</b>	<b>365.308.490.236</b>	<b>365.308.490.236</b>
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	160.204.516.045	160.204.516.045	-	-
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	577.304.363.088	577.304.363.088	365.308.490.236	365.308.490.236
<b>Cộng</b>	<b>737.508.879.133</b>	<b>737.508.879.133</b>	<b>365.308.490.236</b>	<b>365.308.490.236</b>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán là công ty liên kết</b>	<b>3.580.252.303</b>	<b>3.580.252.303</b>	<b>5.630.252.303</b>	<b>5.630.252.303</b>
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	3.431.269.303	3.431.269.303	5.481.269.303	5.481.269.303
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	148.983.000	148.983.000	148.983.000	148.983.000
- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	1.169.329.371	1.169.329.371	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.580.252.303</b>	<b>3.580.252.303</b>	<b>5.630.252.303</b>	<b>5.630.252.303</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**18. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<b>396.865.712.004</b>	<b>396.865.712.004</b>	<b>254.712.209.584</b>	<b>254.712.209.584</b>
- Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	17.468.000.000	17.468.000.000	41.507.912.457	41.507.912.457
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Hùng Thắng	104.064.181.737	104.064.181.737	-	-
- 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	1.632.054.015	1.632.054.015	35.541.946.054	35.541.946.054
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	141.743.671.593	141.743.671.593	-	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	124.492.295.274	124.492.295.274	170.196.841.688	170.196.841.688
<b>Cộng</b>	<b>396.865.712.004</b>	<b>396.865.712.004</b>	<b>254.712.209.584</b>	<b>254.712.209.584</b>

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	50.747.057.996	101.270.263.699	135.362.166.672	-	16.721.771.423
- Thuế giá trị gia tăng nhập khẩu	-	-	6.080.972.696	6.080.972.696	-	-
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	1.183.456.146	1.183.456.146	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.564.461.795	39.715.488.864	27.004.050.810	-	25.308.719.953
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.207.953.928	8.875.692.634	9.201.003.712	-	882.642.850
- Thuế tài nguyên	-	3.056.240	30.207.800	30.829.720	-	2.434.320
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	25.391.202.001	13.360.712.218	400.567.217	12.431.057.000
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	754.551.323	418.274.374	-	336.276.949
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	3.695.796.738	1.553.576.691	5.292.771.196	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>68.218.326.697</b>	<b>184.855.411.854</b>	<b>197.934.237.544</b>	<b>400.567.217</b>	<b>55.682.902.495</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**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>156.250.343.187</b>	<b>100.709.845.076</b>
- Chi phí lãi vay	56.364.050.861	34.644.186.948
- Trích trước chi phí công trình	98.072.826.641	62.860.461.203
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	1.621.261.476	1.930.848.228
- Các khoản trích trước khác	192.204.209	1.274.348.697
<b>b. Chi phí phải trả dài hạn</b>	<b>54.370.267.331</b>	<b>55.991.528.807</b>
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	54.370.267.331	55.991.528.807
<b>Cộng</b>	<b>210.620.610.518</b>	<b>156.701.373.883</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>148.278.429.782</b>	<b>113.031.924.629</b>
- Kinh phí công đoàn	1.450.396.067	1.510.993.862
- Bảo hiểm xã hội	1.640.978.409	797.383.388
- Bảo hiểm y tế	210.672.143	127.312.603
- Bảo hiểm thất nghiệp	98.064.544	42.282.998
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.350.000	110.000.000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	31.511.351.125	33.848.621.125
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	113.356.617.494	76.595.330.653
+ <i>Phí bảo trì chung cư</i>	52.885.849.338	42.256.415.356
+ <i>Vay cá nhân</i>	172.643.370	1.703.135.370
+ <i>TCT phát thanh truyền hình thông tin EMICO</i>	37.179.970.693	22.993.623.575
+ <i>Các đối tượng khác</i>	23.118.154.093	9.642.156.352
<b>b. Dài hạn</b>	<b>9.901.766.572</b>	<b>75.372.409.646</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.901.766.572	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 về tiền hợp tác kinh doanh thực hiện dự án Dương Nội</i>	-	65.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>158.180.196.354</b>	<b>188.404.334.275</b>

**22. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.870.245.107</b>	<b>3.219.974.021</b>
- Doanh thu nhận trước	115.821.720	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.754.423.387	3.219.974.021
<b>Cộng</b>	<b>2.870.245.107</b>	<b>3.219.974.021</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

**23. Dự phòng phải trả*****Ngắn hạn***

- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

+ Công trình Dương Nội

+ Công trình Eco Green

+ Công trình Paragon

+ Công trình Nhà máy nhiệt điện Thái Bình

+ Công trình khác

**Cộng**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>8.938.470.876</b>	<b>11.906.957.783</b>
	8.938.470.876	11.906.957.783
	707.563.585	-
	4.949.144.570	-
	2.496.046.271	-
	300.070.263	-
	485.646.187	11.906.957.783
	<b>8.938.470.876</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	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>299.964.720.000</b>	-	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.243.714.218</b>	<b>78.204.648.454</b>	<b>36.120.796.195</b>	<b>426.503.033.782</b>
- Tăng vốn trong năm trước	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 tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(45.673.787.121)	-	(45.673.787.121)
- Phân phối lợi nhuận trong năm 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 năm	149.972.710.000	-	-	-	-	-	149.972.710.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	95.787.943.741	2.512.261.669	98.300.205.410
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(97.690.864.928)	-	(97.690.864.928)
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty con	-	-	-	131.455.857	(5.847.420.125)	(2.699.787.336)	(8.415.751.604)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>549.919.800.000</b>	-	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.629.672.872</b>	<b>117.986.262.038</b>	<b>26.707.920.894</b>	<b>707.212.810.719</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 năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Khải Hưng	135.668.930.000	24,67	98.668.320.000	24,67
- Bà Đinh Thị Thanh Hà	138.596.420.000	25,20	95.987.000.000	24,00
- Vốn góp của các đối tượng khác	275.654.450.000	50,13	205.291.770.000	51,33
<b>Cộng</b>	<b>549.919.800.000</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**

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	399.947.090.000	299.964.720.000
+ Vốn góp tăng trong năm	149.972.710.000	99.982.370.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	549.919.800.000	399.947.090.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.991.980	39.994.709
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.991.980	39.994.709
+ Cổ phiếu phổ thông	54.991.980	39.994.709
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
+ Cổ phiếu phổ thông	1.760	1.760
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.990.220	39.992.949
+ Cổ phiếu phổ thông	54.990.220	39.992.949
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

**e. Các quỹ của Công ty**

	Số cuối năm	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 năm	Số đầu năm
- USD	118,46	118,46
- EUR	91,46	91,46

**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**

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng	13.004.530.975	10.657.108.149
- Doanh thu bán thành phẩm	228.372.730.103	367.637.077.196
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.251.770.900	10.803.587.331
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.327.017.487.932	994.187.208.536
- Doanh thu BCC bất động sản	81.751.147.833	197.365.535.845
- Doanh thu xây lắp	1.165.824.633.711	769.694.365.796
<b>Cộng</b>	<b><u>2.854.222.301.454</u></b>	<b><u>2.350.344.882.853</u></b>

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	147.326.702	137.609.620
- Hàng bán bị trả lại	241.058.860	656.140.427
<b>Cộng</b>	<b><u>388.385.562</u></b>	<b><u>793.750.047</u></b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	12.497.733.161	1.694.531.443
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	179.793.569.868	293.015.860.176
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.522.120.941	80.319.023
- Giá vốn của xây lắp	1.046.779.831.893	590.829.127.299
- Giá vốn BCC bất động sản	60.736.633.158	184.584.902.378
- Chi phí hoạt động kinh doanh Bất động sản	1.137.665.748.605	911.199.998.201
- các khoản giảm giá vốn hàng bán	514.578.018	132.455.879
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	262.247.042
<b>Cộng</b>	<b><u>2.444.510.215.644</u></b>	<b><u>1.981.799.441.441</u></b>

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.383.015.072	3.773.364.003
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	99.946.004	85.256.908
- Lãi chênh lệch tỷ giá	173.746.107	42.772.096
- Doanh thu tài chính khác	1.838.771.016	588.056.161
<b>Cộng</b>	<b><u>23.495.478.199</u></b>	<b><u>4.489.449.168</u></b>

**05. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	98.600.791.909	98.210.098.937
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	43.245.994	15.304.257
- Chi phí tài chính khác	4.545.218.176	5.261.371.965
<b>Cộng</b>	<b><u>103.189.256.079</u></b>	<b><u>103.486.775.159</u></b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**06. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.821.844.875	4.401.680.713
- Hoàn nhập dự phòng	4.232.627.478	695.698.321
- Tiền phạt thu được	1.256.113.235	386.890.019
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ	-	3.668.266.874
- Các khoản khác	1.714.449.056	1.137.169.773
<b>Cộng</b>	<b>10.025.034.644</b>	<b>10.289.705.700</b>

**07. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản bị phạt khác	6.428.761.857	2.415.145.572
- Các khoản khác	2.455.521.285	7.433.362.085
<b>Cộng</b>	<b>8.884.283.142</b>	<b>9.848.507.657</b>

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

	Năm nay	Năm trước
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>167.114.639.118</b>	<b>124.266.197.525</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	77.218.925.242	63.633.824.575
- Chi phí vật liệu quản lý	2.073.201.330	1.596.346.070
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.917.806.218	1.547.677.664
- Chi phí khấu hao TSCĐ	8.500.595.985	7.140.788.038
- Thuế, phí và lệ phí	187.688.762	153.557.678
- Chi phí dự phòng	45.037.944.531	29.263.931.373
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.323.571.422	7.581.766.602
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	14.854.905.628	13.348.305.525
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>17.680.509.994</b>	<b>15.522.112.613</b>
- Chi phí nhân viên	3.160.818.268	3.287.315.017
- Chi phí vật liệu, bao bì	-	195.322.377
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	25.421.678	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	282.430.668	282.430.659
- Chi phí khuyến mại	86.314.098	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.393.776.227	10.533.446.407
- Chi phí khác	2.731.749.055	1.223.598.153
<b>c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(754.360.822)</b>	<b>(734.809.814)</b>
- Hoàn nhập dự phòng	(754.360.822)	(734.809.814)
<b>Cộng</b>	<b>184.040.788.290</b>	<b>139.053.500.324</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**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	43.794.192.195	28.004.149.557
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	885.663.439	1.982.970.694
<b>- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>44.679.855.634</b>	<b>29.987.120.251</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(60.000.000)
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	637.824.302	861.163.911
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.737.069.444	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>2.374.893.746</b>	<b>801.163.911</b>

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	95.787.943.741	95.521.514.986
- 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	95.787.943.741	95.521.514.986
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	7.171.854.960
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	50.261.656	38.061.002
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.906</b>	<b>2.321</b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

**12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông của công ty mẹ	95.787.943.741	95.521.514.986
- 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	95.787.943.741	95.521.514.986
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	7.171.854.960
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	50.261.656	38.061.002
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.906</b>	<b>2.321</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**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	622.617.614.040	804.046.909.580
- Chi phí nhân công	386.779.274.570	523.530.734.659
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	47.728.011.774	38.758.684.302
- Chi phí lãi vay vốn hóa	94.060.343.345	74.210.723.440
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	44.965.583.709	28.675.057.601
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	983.672.041.961	268.540.885.144
- Chi phí khác bằng tiền	112.442.791.816	255.297.499.697
<b>Cộng</b>	<b><u>2.292.265.661.215</u></b>	<b><u>1.993.060.494.423</u></b>

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

Không có thông tin.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 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.

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương và phụ cấp	7.091.346.059	7.030.544.257
<b>Cộng</b>	<b><u>7.091.346.059</u></b>	<b><u>7.030.544.257</u></b>

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

**Bên liên quan**

Công ty TNHH Khải Hưng  
 Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An  
 Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam  
 Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng  
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn

**Mối quan hệ**

Công ty góp 24,67% vốn điều lệ  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết

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

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

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

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03, V.04, V.17, không còn công nợ khác với các bên liên quan.

### 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Kinh doanh bất động sản</u>	<u>Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp</u>	<u>Hoạt động khác</u>	<u>Cộng</u>
<b>Năm nay</b>				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.327.017.487.932	1.394.197.363.814	132.619.064.146	2.853.833.915.892
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	1.260.940.244.967	1.356.603.211.806	92.076.255.831	2.709.619.712.604
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>66.077.242.965</b>	<b>37.594.152.008</b>	<b>40.542.808.315</b>	<b>144.214.203.288</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	54.749.975.796	66.457.289.163	42.884.203.950	164.091.468.909
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	15.488.933.580	25.712.829.119	6.526.249.075	47.728.011.774
<b>Số dư cuối năm</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.152.949.367.735	2.151.517.747.456	189.412.446.342	3.493.879.561.532
- Tài sản không phân bổ				883.595.767.314
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.152.949.367.735</b>	<b>2.151.517.747.456</b>	<b>189.412.446.342</b>	<b>4.377.475.328.846</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.403.887.952.891	2.118.939.553.685	138.176.398.501	3.661.003.905.077
- Nợ phải trả không phân bổ				9.258.613.050
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.403.887.952.891</b>	<b>2.118.939.553.685</b>	<b>138.176.398.501</b>	<b>3.670.262.518.127</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>Kinh doanh bất động sản</b>	<b>Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp</b>	<b>Hoạt động khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm trước</b>				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	994.187.208.536	1.136.537.692.945	218.826.231.325	2.349.551.132.806
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác				-
- Chi phí phân bổ	970.038.986.378	1.050.500.734.231	199.310.547.148	2.219.850.267.757
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>24.148.222.158</b>	<b>86.036.958.714</b>	<b>19.515.684.177</b>	<b>129.700.865.049</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	78.511.389.326	89.752.867.999	17.280.801.135	185.545.058.460
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	16.400.319.029	18.748.562.235	3.609.803.037	38.758.684.301
<b>Số dư cuối năm</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.436.226.036.041	1.434.760.268.581	276.245.288.102	3.147.231.592.724
- Tài sản không phân bổ				580.231.308.022
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.436.226.036.041</b>	<b>1.434.760.268.581</b>	<b>276.245.288.102</b>	<b>3.727.462.900.746</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.369.139.766.233	1.498.961.134.959	288.606.368.360	3.156.707.269.552
- Nợ phải trả không phân bổ				5.709.119.354
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.369.139.766.233</b>	<b>1.498.961.134.959</b>	<b>288.606.368.360</b>	<b>3.162.416.388.906</b>

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	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	391.686.704.604	-	302.797.314.522	-	(*)	(*)
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.807.472.634.546	(89.255.426.408)	1.332.947.759.938	(45.371.842.699)	(*)	(*)
Phải thu về cho vay	137.718.385.746	(3.700.000.000)	132.731.783.600	(3.700.000.000)	(*)	(*)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	67.541.088.500	-	41.088.500	-	(*)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>2.404.418.813.396</b>	<b>(92.955.426.408)</b>	<b>1.768.517.946.560</b>	<b>(49.071.842.699)</b>		

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	737.508.879.133	365.308.490.236	(*)	(*)
Vay và nợ	2.022.122.064.283	2.026.602.514.898	(*)	(*)
Chi phí phải trả	154.629.081.711	98.778.996.848	(*)	(*)
Các khoản phải trả khác	123.258.384.066	86.967.740.299	(*)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>3.037.518.409.193</b>	<b>2.577.657.742.281</b>		

(\*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về các xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Do vậy, Công ty không thuyết minh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

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

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

***Phải thu khách hàng***

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

***Các khoản cho vay***

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

**06. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Phải trả cho người bán	737.508.879.133	-	-	737.508.879.133
Vay và nợ	894.096.819.848	1.117.675.353.478	10.349.890.957	2.022.122.064.283
Chi phí phải trả	154.629.081.711	-	-	154.629.081.711
Các khoản phải trả khác	113.356.617.494	9.901.766.572	-	123.258.384.066
<b>Cộng</b>	<b>1.899.591.398.186</b>	<b>1.127.577.120.050</b>	<b>10.349.890.957</b>	<b>3.037.518.409.193</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	893.049.339.074	15.170.724.609	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>903.421.748.720</b>	<b>15.170.724.609</b>	<b>2.577.657.742.281</b>

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

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

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kê toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2019

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà

