

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



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 3
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	5 – 52
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 – 52

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

Ông Kim Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 05 năm 2018
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 05 năm 2018
Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 05 năm 2018
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Viết 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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2018



Kim Mạnh Hà
Tổng Giám đốc

Kim Mạnh Hà

Số : 227/2018/BCSX-TC2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được lập ngày 31 tháng 8 năm 2018, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2018

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



Mai Văn Công

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.257.088.276.458	2.227.651.730.808
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	192.856.632.030	291.755.834.965
1.	Tiền	111		122.856.632.030	111.755.834.965
2.	Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	180.000.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.324.560.320.877	1.267.475.718.247
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	779.566.732.360	870.104.310.382
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	334.468.294.145	181.277.480.248
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	129.850.000.000	129.850.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	122.778.887.950	128.347.521.195
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(42.103.593.578)	(42.103.593.578)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.08	735.054.308.644	666.680.134.660
1.	Hàng tồn kho	141		735.054.308.644	666.680.134.660
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		4.617.014.907	1.740.042.936
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	3.896.832.588	1.740.042.936
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		674.835.969	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	45.346.350	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.839.819.210.641	1.495.445.289.994
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		645.594.868.157	454.704.079.134
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	10.795.914.800	10.795.914.800
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	634.798.953.357	443.908.164.334
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		185.775.491.474	193.669.918.506
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	157.840.210.575	164.021.965.500
	- Nguyên giá	222		195.712.515.711	195.063.054.924
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(37.872.305.136)	(31.041.089.424)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	27.470.915.739	29.071.163.259
	- Nguyên giá	225		31.833.001.347	31.833.001.347
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(4.362.085.608)	(2.761.838.088)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	464.365.160	576.789.747
	- Nguyên giá	228		761.832.500	761.832.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(297.467.340)	(185.042.753)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.13	178.943.627.385	181.168.403.379
1.	Nguyên giá	231		193.477.066.206	193.477.066.206
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(14.533.438.821)	(12.308.662.827)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	55.008.052.785	18.956.565.184
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		16.558.987.237	16.584.441.783
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		38.449.065.548	2.372.123.401
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	773.314.663.382	646.262.042.544
1.	Đầu tư vào công ty con	251		406.626.505.965	368.869.137.544
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		274.901.153.927	184.901.153.927
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		(67.470.146.510)	(66.765.398.927)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		1.182.507.458	684.281.247
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	1.182.507.458	684.281.247
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.096.907.487.099	3.723.097.020.802

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		3.472.732.704.745	3.217.595.937.978
I.	Nợ ngắn hạn	310		2.197.362.612.418	2.091.888.838.810
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	764.537.656.715	679.422.513.613
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	500.338.203.580	221.742.099.545
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	33.153.741.341	45.288.623.573
4.	Phải trả người lao động	314		18.322.795.750	22.582.340.316
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	137.959.485.151	96.403.596.300
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.21	2.055.493.227	2.638.886.711
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	93.152.507.174	103.649.100.722
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	643.401.821.087	919.544.272.159
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.440.908.393	617.405.871
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		1.275.370.092.327	1.125.707.099.168
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.19	55.026.104.693	55.991.528.807
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.20	10.186.267.976	75.102.409.646
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	1.210.157.719.658	994.613.160.715
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		624.174.782.354	505.501.082.824
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.22	624.174.782.354	505.501.082.824
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		499.929.460.000	399.947.090.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		499.929.460.000	399.947.090.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
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		124.276.167.439	105.584.837.909
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		95.875.498.981	33.866.288.302
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		28.400.668.458	71.718.549.607
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.096.907.487.099	3.723.097.020.802

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp



Mai Văn Định



Kim Mạnh Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	880.125.418.264	884.949.436.799
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	217.859.270	430.860.427
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		879.907.558.994	884.518.576.372
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	799.479.047.071	800.670.911.174
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		80.428.511.923	83.847.665.198
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	36.339.082.681	15.529.471.348
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	50.691.115.877	39.519.443.759
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		45.759.441.868	36.400.982.266
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	2.450.719.509	2.042.797.508
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	23.974.891.579	42.831.965.379
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		39.650.867.639	14.982.929.900
11.	Thu nhập khác	31	VI.06	500.154.072	267.983.845
12.	Chi phí khác	32	VI.07	5.876.660.567	2.010.657.107
13.	Lợi nhuận khác	40		(5.376.506.495)	(1.742.673.262)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.274.361.144	13.240.256.638
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	5.873.692.686	5.026.862.212
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		28.400.668.458	8.213.394.426

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2018

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		34.274.361.144	13.240.256.638
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		11.307.970.481	8.079.994.235
-	Các khoản dự phòng	03		704.747.583	23.792.842.094
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(35.339.980.521)	(15.361.472.403)
-	Chi phí lãi vay	06		45.759.441.868	36.400.982.266
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		56.706.540.555	66.152.602.830
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(251.653.809.001)	(440.584.659.125)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(68.348.719.438)	(171.967.728.698)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		355.272.098.468	447.269.056.043
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(779.670.945)	236.824.740
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(43.547.614.864)	(30.750.053.448)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.920.580.431)	(4.000.000.000)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.885.836.406)	(2.730.554.103)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		30.842.407.938	(136.374.511.761)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(37.265.709.602)	(60.969.956.110)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		255.027.273	615.000.000
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(2.200.000.000)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	477.419.583
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(127.757.368.421)	(3.572.549.646)
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		29.245.582.006	13.197.086.554
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(135.522.468.744)	(52.452.999.619)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		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		562.225.018.158	519.313.197.157
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(621.097.928.461)	(551.406.155.495)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.724.981.826)	(10.348.462.133)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(33.603.620.000)	(22.272.797.625)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.780.857.871	35.268.151.904
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(98.899.202.935)	(153.559.359.476)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		291.755.834.965	191.356.014.157
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		192.856.632.030	37.796.654.681

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Kim Mạnh Hà

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

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

03. Ngành nghề kinh doanh

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

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

04. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách Công ty con gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

<i>Tên Công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	Áp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn	Số 10B Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

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

01. Năm tài chính

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

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, 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 riêng giữa niên độ được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có 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 vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

nhận doanh thu. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

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

04. Các khoản cho vay

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

05. Các khoản nợ phải thu

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

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

06. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

- Nhà và quyền sử dụng đất	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 tài sản đồng kiểm soát

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo 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 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 từ 7%/năm đến 8,5%/năm.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm;
- Chi phí đi vay vốn.
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	20.941.487.392	113.508.353
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	101.915.144.638	111.642.326.612
- Các khoản tương đương tiền (*)	70.000.000.000	180.000.000.000
Cộng	192.856.632.030	291.755.834.965

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

02. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ				Số đầu năm					
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con			406.626.505.965	-	406.626.505.965			368.869.137.544	-	368.869.137.544
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	85,65	85,65	35.395.350.000	-	35.395.350.000	85,65	85,65	35.395.350.000	-	35.395.350.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	86,54	86,54	22.554.000.000	-	22.554.000.000	86,54	86,54	22.554.000.000	-	22.554.000.000
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	77,78	77,78	7.000.000.000	-	7.000.000.000	77,78	77,78	7.000.000.000	-	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	83,53	83,53	17.960.000.000	-	17.960.000.000	83,53	83,53	17.960.000.000	-	17.960.000.000
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	97,00	97,00	97.000.000.000	-	97.000.000.000	97,00	97,00	97.000.000.000	-	97.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100,00	100,00	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100,00	100,00	100.000.000.000	-	100.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	98,89	98,89	88.959.787.544	-	88.959.787.544	98,89	98,89	88.959.787.544	-	88.959.787.544
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Thanh Hóa (*)	51,00	51,00	37.757.368.421	-	37.757.368.421	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			274.901.153.927	(65.635.146.510)	209.266.007.417			184.901.153.927	(64.930.398.927)	119.970.755.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	32,10	29.970.755.000	-	29.970.755.000	32,10	32,10	29.970.755.000	-	29.970.755.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ					Số đầu năm				
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,00	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	-	49,00	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	-	49,00	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai – Sài Gòn (**)	20,00	20,00	180.000.000.000	(704.747.583)	179.295.252.417	20,00	20,00	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác			159.257.150.000	(1.835.000.000)	157.422.150.000			159.257.150.000	(1.835.000.000)	157.422.150.000
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	-	722.150.000	0,13	0,13	722.150.000	-	722.150.000
Công ty Cổ phần Điện Việt Lào	6,74	6,74	156.700.000.000	-	156.700.000.000	6,74	6,74	156.700.000.000	-	156.700.000.000
Cộng			840.784.809.892	(67.470.146.510)	773.314.663.382			713.027.441.471	(66.765.398.927)	646.262.042.544

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

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

(*) Trong kỳ, Công ty góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Thanh Hóa số tiền 37.757.368.421 đồng, chiếm 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Thanh Hóa.

(**) Trong kỳ, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ:**

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	25.417.135.341	44.693.550.539
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	41.554.478.622	62.609.310.277
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	1.149.500	1.200.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	14.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	23.152.490.952	86.941.426.454
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	42.364.572.725	18.791.247.975
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	202.524.341	98.000.309
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết	-	1.960.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết	-	1.002.491.900
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn	Công ty liên kết	98.384.745.373	-
Mua hàng hóa và dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	66.683.655.212	57.047.186.928
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	81.405.566.875	58.480.693.953
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	9.323.538.211	8.802.861.401
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	17.388.798.473	10.706.090.418
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	78.672.335.291	162.314.081.566
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	114.360.463.635	32.687.311.947
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	18.250.256.764	14.043.931.333
Chi phí lãi vay và lãi chậm thanh toán			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	797.623.572	1.178.344.765
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	248.545.126	24.044.873
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	2.890.596.906	1.461.652.805
- Công ty Cổ phần cơ điện Xuân Mai	Công ty con	1.568.274.672	447.968.456
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	Công ty liên kết	704.747.583	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	2.740.920.000	2.080.000.000
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	4.077.631.515	4.510.337.275
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	1.050.000.000	1.050.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	3.091.500.000	2.061.000.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	2.694.000.000	1.796.000.000
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	9.700.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	4.447.989.377	3.572.549.646

03. Phải thu của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	779.566.732.360	870.104.310.382
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	99.036.435.209	96.202.753.011
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	110.033.749.640	179.283.438.840
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	132.356.250.589	141.050.657.318
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	438.140.296.922	453.567.461.213
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	10.795.914.800	10.795.914.800
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	10.795.914.800	10.795.914.800
Cộng	790.362.647.160	880.900.225.182

b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	174.609.341.917	117.250.839.022
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	5.899.930.659	15.901.883.914
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	1.783.324.390	1.728.439.678
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	771.687.836	-
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	23.773.821.654	8.447.978.102
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	-	-
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	60.203.879.613	50.437.295.210
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	-	-
- 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 xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	41.941.455.647	-
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	8.825.008.295	8.825.008.295
Phải thu của khách hàng dài hạn	10.795.914.800	10.795.914.800
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	10.795.914.800	10.795.914.800
Cộng	185.405.256.717	128.046.753.822

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

04. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	334.468.294.145	181.277.480.248
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	18.626.778.414	18.691.512.454
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	55.086.535.899	784.555.916
- Công ty Cổ phần xây lắp Xuân Mai	125.672.507.014	1.707.456.620
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	22.214.140.258	57.405.419.647
- Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại VT	34.400.000.000	34.400.000.000
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	78.468.332.560	68.288.535.611
Cộng	334.468.294.145	181.277.480.248

b. Trả trước người bán là các bên liên quan

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	236.610.497.333	92.357.960.717
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	18.626.778.414	18.691.512.454
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	11.063.388.305	9.338.181.580
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	125.672.507.014	1.707.456.620
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	55.086.535.899	784.555.916
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	22.214.140.258	57.405.419.647
- Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	638.473.508	1.122.160.565
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	3.308.673.935	3.308.673.935
Cộng	236.610.497.333	92.357.960.717

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

05. Phải thu về cho vay

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	129.850.000.000	(3.300.000.000)	129.850.000.000	(3.300.000.000)
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	13.050.000.000	-	13.050.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	113.000.000.000	-	113.000.000.000	-
Cộng	129.850.000.000	(3.300.000.000)	129.850.000.000	(3.300.000.000)

06. Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	122.778.887.950	(985.246.528)	128.347.521.195	(985.246.528)
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.077.631.515	-	4.122.000.000	-
- Tạm ứng	40.063.155.354	-	36.455.230.942	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	313.406.187	-	424.406.132	-
- Phải thu khác	78.324.694.894	(985.246.528)	87.345.884.121	(985.246.528)
+ Dự án Tân Phú, quận 9, tp. Hồ Chí Minh	18.757.000.000	-	18.757.000.000	-
+ Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè	8.750.000.000	-	17.500.000.000	-
+ Dự án khu đất xã Vĩnh Lộc B, Bình Chánh	13.225.408.000	-	13.225.408.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	(985.246.528)	985.246.528	(985.246.528)
+ Công ty cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	10.385.297.030	-	10.385.297.030	-
+ Lãi phải thu Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	8.465.222.420	-	8.465.222.420	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ Tầng	6.073.103.042	-	6.073.103.042	-
+ Các khoản phải thu khác	1.683.417.874	-	1.954.607.101	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	634.798.953.357	-	443.908.164.334	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	53.410.000.000	-	53.410.000.000	-
- Phải thu khác	581.388.953.357	-	390.498.164.334	-
+ Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú ^(b)	18.875.000.000	-	32.750.000.000	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành ^(c)	6.950.012.623	-	6.950.012.623	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Công ty CP Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco)	8.991.930.232	-	8.991.930.232	-
+ Tổng Công ty Phát triển Phát thanh truyền hình thông tin ^(d)	55.594.965.839	-	55.594.965.839	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu ^(e)	484.977.044.663	-	280.211.255.640	-
Cộng	757.577.841.307	(985.246.528)	572.255.685.529	(985.246.528)

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

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

(c) Là khoản góp vốn vào dự án Chung cư tại phường Bình Trĩ Đông B, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty góp tương đương với 76,72% giá trị hợp đồng, đồng thời cũng là nhà thầu xây lắp cho dự án. Lợi ích cũng như rủi ro sẽ được phân bổ theo tỷ lệ góp vốn. Hiện tại, dự án này vẫn đang hoàn thiện.

(d) Là khoản hợp tác kinh doanh thực hiện dự án văn phòng làm việc, trung tâm thương mại kết hợp nhà ở để bán tại Mỹ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

(e) 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 theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/2014/HĐHTĐT/PROMEXCO-XMC.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

07. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	7.336.255.443	-	7.336.255.443	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.053.438.425	-	21.053.438.425	-
- Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	4.285.246.528	-	4.285.246.528	-
- Các đối tượng khác	9.562.299.182	133.646.000	9.562.299.182	133.646.000
Cộng	42.237.239.578	133.646.000	42.237.239.578	133.646.000

08. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	4.847.257.533	-	718.678.944	-
- Công cụ, dụng cụ	76.951.095	-	46.951.095	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	726.510.082.658	-	665.248.758.572	-
- Hàng hoá	3.620.017.358	-	665.746.049	-
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	735.054.308.644	-	666.680.134.660	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

09. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
b. Xây dựng cơ bản dở dang	38.449.065.548	2.372.123.401
+ Đầu tư Hệ thống phần mềm quản lý dự án	138.288.000	138.288.000
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec giai đoạn 3,4	38.310.777.548	2.233.835.401
Cộng	38.449.065.548	2.372.123.401

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>98.183.172.997</i>	<i>73.127.022.830</i>	<i>13.427.311.760</i>	<i>9.965.247.337</i>	<i>360.300.000</i>	<i>195.063.054.924</i>
- Mua trong kỳ	-	-	1.142.217.455	46.550.000	-	1.188.767.455
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(470.337.668)	(68.969.000)	-	(539.306.668)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>98.183.172.997</i>	<i>73.127.022.830</i>	<i>14.099.191.547</i>	<i>9.942.828.337</i>	<i>360.300.000</i>	<i>195.712.515.711</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>10.577.968.228</i>	<i>11.126.479.375</i>	<i>4.714.531.795</i>	<i>4.385.299.945</i>	<i>236.810.081</i>	<i>31.041.089.424</i>
- Khấu hao trong kỳ	1.707.729.612	4.266.152.346	822.557.656	529.045.266	45.037.500	7.370.522.380
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(470.337.668)	(68.969.000)	-	(539.306.668)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>12.285.697.840</i>	<i>15.392.631.721</i>	<i>5.066.751.783</i>	<i>4.845.376.211</i>	<i>281.847.581</i>	<i>37.872.305.136</i>
III. Giá trị còn lại						
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>87.605.204.769</i>	<i>62.000.543.455</i>	<i>8.712.779.965</i>	<i>5.579.947.392</i>	<i>123.489.919</i>	<i>164.021.965.500</i>
<i>2. Tại ngày cuối kỳ</i>	<i>85.897.475.157</i>	<i>57.734.391.109</i>	<i>9.032.439.764</i>	<i>5.097.452.126</i>	<i>78.452.419</i>	<i>157.840.210.575</i>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 5.841.569.137 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 212.134.626.920 VND và 176.943.847.843 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

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

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm quản lý nhân sự	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>426.300.000</i>	<i>335.532.500</i>	<i>761.832.500</i>
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>426.300.000</i>	<i>335.532.500</i>	<i>761.832.500</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>763.978</i>	<i>184.278.775</i>	<i>185.042.753</i>
- Khấu hao trong kỳ	112.424.587	-	112.424.587
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>113.188.565</i>	<i>184.278.775</i>	<i>297.467.340</i>
III. Giá trị còn lại			
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>425.536.022</i>	<i>151.253.725</i>	<i>576.789.747</i>
<i>2. Tại ngày cuối kỳ</i>	<i>313.111.435</i>	<i>151.253.725</i>	<i>464.365.160</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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

14. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>a. Ngắn hạn</i>	3.896.832.588	1.740.042.936
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	497.983.328	221.251.483
- Chi phí trả trước về thuế TNDN tạm nộp	3.361.136.372	1.485.791.454
- Các khoản khác	37.712.888	32.999.999
<i>b. Dài hạn</i>	1.182.507.458	684.281.247
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	657.680.218	276.076.920
- Chi phí nhà trẻ Smarhome Xuân Mai CT1 Ngô Thị Nhậm	-	359.116.041
- Các khoản khác	524.827.240	49.088.286
Cộng	5.079.340.046	2.424.324.183

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	<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>
a. Vay ngắn hạn	919.544.272.159	919.544.272.159	345.630.459.215	621.772.910.287	643.401.821.087	643.401.821.087
- <i>Vay ngân hàng</i>	<i>763.866.460.481</i>	<i>763.866.460.481</i>	<i>332.187.698.200</i>	<i>494.726.530.435</i>	<i>601.327.628.246</i>	<i>601.327.628.246</i>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây ^(a)	379.632.942.503	379.632.942.503	208.758.410.911	252.427.053.240	335.964.300.174	335.964.300.174
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sở Giao dịch 1 ^(b)	209.567.517.978	209.567.517.978	57.699.287.289	129.443.477.195	137.823.328.072	137.823.328.072
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội ^(c)	174.666.000.000	174.666.000.000	65.730.000.000	112.856.000.000	127.540.000.000	127.540.000.000
- <i>Vay đối tượng khác</i>	<i>12.004.150.000</i>	<i>12.004.150.000</i>	<i>522.624.829</i>	<i>377.700.000</i>	<i>12.149.074.829</i>	<i>12.149.074.829</i>
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-	11.000.000.000	11.000.000.000
+ Vay cá nhân	1.004.150.000	1.004.150.000	522.624.829	377.700.000	1.149.074.829	1.149.074.829
- <i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>143.673.661.678</i>	<i>143.673.661.678</i>	<i>12.920.136.186</i>	<i>126.668.679.852</i>	<i>29.925.118.012</i>	<i>29.925.118.012</i>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây ^(d)	21.710.000.000	21.710.000.000	11.195.154.360	6.430.000.000	26.475.154.360	26.475.154.360
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội ^(e)	118.513.698.026	118.513.698.026	-	118.513.698.026	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(g)	3.449.963.652	3.449.963.652	1.724.981.826	1.724.981.826	3.449.963.652	3.449.963.652
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	994.613.160.715	994.613.160.715	228.464.695.129	12.920.136.186	1.210.157.719.658	1.210.157.719.658
<i>b.1 Vay dài hạn</i>	<i>190.687.234.464</i>	<i>190.687.234.464</i>	<i>26.474.029.400</i>	<i>11.195.154.360</i>	<i>205.966.109.504</i>	<i>205.966.109.504</i>
<i>Từ 1 năm đến 5 năm</i>	<i>190.687.234.464</i>	<i>190.687.234.464</i>	<i>26.474.029.400</i>	<i>11.195.154.360</i>	<i>205.966.109.504</i>	<i>205.966.109.504</i>
- Vay ngân hàng	100.328.867.432	100.328.867.432	26.474.029.400	11.195.154.360	115.607.742.472	115.607.742.472
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây ^(d)	100.328.867.432	100.328.867.432	26.474.029.400	11.195.154.360	115.607.742.472	115.607.742.472
- Vay đối tượng khác	90.358.367.032	90.358.367.032	-	-	90.358.367.032	90.358.367.032
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai ^(f)	90.358.367.032	90.358.367.032	-	-	90.358.367.032	90.358.367.032
b.2 Nợ thuê tài chính	13.799.854.609	13.799.854.609	-	1.724.981.826	12.074.872.783	12.074.872.783
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(g)	13.799.854.609	13.799.854.609	-	1.724.981.826	12.074.872.783	12.074.872.783
b.3. Trái phiếu thường^(h)	790.126.071.642	790.126.071.642	201.990.665.729	-	992.116.737.371	992.116.737.371

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	690.126.071.642	690.126.071.642	201.990.665.729	-	892.116.737.371	892.116.737.371
+ Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Việt Cát	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	1.914.157.432.874	1.914.157.432.874	574.095.154.344	634.693.046.473	1.853.559.540.745	1.853.559.540.745

Thông tin bổ sung về các khoản vay:

- (a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng số 02/2017/178640/HĐTD ngày 05 tháng 9 năm 2017 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 550 tỷ đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm - Hà Đông và nội thất gắn liền;
 - Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và tại các tổ chức tín dụng khác;
 - Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.
- (b) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2017/178640/HĐTD ngày 08 tháng 9 năm 2017 với hạn mức tối đa 300 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động và 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: Cầu trục tháp QTZ 7030, cầu 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.
- (c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số HĐTD1052018252 với hạn mức tín dụng tối đa 500 tỷ đồng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng theo quy định của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt tại thời điểm giải ngân.
- (d) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng số 01/2017/178640/HĐTD với hạn mức 57 tỷ đồng để đầu tư máy móc thiết bị. 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (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 Cổ phần Cơ điện Xuân Mai theo khế ước vay vốn số 01/2014/KU/XMC – XME ngày 01/8/2014; 02/2014/KU/XMC-XME ngày 24/3/2014 ; 01/2017/ KU/XMC-XME ngày 20 tháng 1 năm 2017 và các phụ lục kèm theo để phục vụ đầu tư xây dựng dự án Xuân Mai Riverside, lãi suất vay 3,5%/năm.
- (g) Khoản vay Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hình thức thuê tài chính căn cứ theo hợp đồng số 39.16.01/CTTC ngày 31/5/2016. Thời hạn 72 tháng, lãi suất 10%/năm.
- (h) Chi tiết trái phiếu phát hành

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

(*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

16. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	208.640.467.719	208.640.467.719	108.101.246.753	108.101.246.753
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	121.153.821.441	121.153.821.441	66.226.078.637	66.226.078.637
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	434.743.367.555	434.743.367.555	505.095.188.223	505.095.188.223
Cộng	764.537.656.715	764.537.656.715	679.422.513.613	679.422.513.613
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Phải trả người bán là công ty con	495.812.065.070	495.812.065.070	405.324.047.013	405.324.047.013
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	62.690.522.503	62.690.522.503	75.849.772.140	75.849.772.140
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	15.475.486.620	15.475.486.620	19.870.215.368	19.870.215.368
- Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	16.072.752.003	16.072.752.003	20.092.936.429	20.092.936.429
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	208.640.467.719	208.640.467.719	108.101.246.753	108.101.246.753
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	121.153.821.441	121.153.821.441	66.226.078.637	66.226.078.637
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	15.838.933.764	15.838.933.764	24.750.740.007	24.750.740.007
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	55.940.081.020	55.940.081.020	90.433.057.679	90.433.057.679
Phải trả người bán là công ty liên kết	5.630.252.303	5.630.252.303	5.630.252.303	5.630.252.303
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	148.983.000	148.983.000	148.983.000	148.983.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	5.481.269.303	5.481.269.303	5.481.269.303	5.481.269.303
Cộng	501.442.317.373	501.442.317.373	410.954.299.316	410.954.299.316

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

17. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	500.338.203.580	500.338.203.580	221.742.099.545	221.742.099.545
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư và xây dựng EMICO	38.313.592.037	38.313.592.037	41.507.912.457	41.507.912.457
- Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Xuân Mai Thanh Hóa	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
- Công ty TNHH MTV công trình giao thông Hà Nội	7.465.509.385	7.465.509.385	7.465.509.385	7.465.509.385
- Công ty TNHH MTV ECO DREAM	-	-	35.541.946.054	35.541.946.054
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn	33.718.235.737	33.718.235.737	-	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	390.840.866.421	390.840.866.421	137.226.731.649	137.226.731.649
Cộng	500.338.203.580	500.338.203.580	221.742.099.545	221.742.099.545

b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	63.718.235.737	63.718.235.737	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Xuân Mai Thanh Hóa	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	33.718.235.737	33.718.235.737	-	-
Cộng	63.718.235.737	63.718.235.737	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Đơn vị tính: VND***18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số phải thu đầu năm</u>	<u>Số phải nộp đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Số phải thu cuối kỳ</u>	<u>Số phải nộp cuối kỳ</u>
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	35.776.124.581	34.668.214.999	43.964.486.009	-	26.479.853.571
- Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	3.404.627.167	3.449.973.517	45.346.350	-
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	667.573.954	667.573.954	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.546.558.322	7.749.037.604	10.920.580.431	-	2.375.015.495
- Thuế thu nhập cá nhân	-	273.089.616	3.942.261.038	3.600.904.814	-	614.445.840
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	415.792.864	415.792.864	-	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	3.692.851.054	665.675.762	674.100.381	-	3.684.426.435
Cộng	-	45.288.623.573	51.516.183.388	63.696.411.970	45.346.350	33.153.741.341

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

19. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	137.959.485.151	96.403.596.300
- Chi phí lãi vay	36.500.504.048	34.288.677.044
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	1.930.848.228	1.930.848.228
- Trích trước chi phí công trình	99.528.132.875	60.184.071.028
b. Dài hạn	55.026.104.693	55.991.528.807
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	55.026.104.693	55.991.528.807
Cộng	192.985.589.844	152.395.125.107

20. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	93.152.507.174	103.649.100.722
- Kinh phí công đoàn	4.706.924	75.089.479
- Bảo hiểm xã hội	732.821.909	15.983.666
- Bảo hiểm y tế	149.749.662	17.781.204
- Bảo hiểm thất nghiệp	61.260.072	4.306.938
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50.000.000	50.000.000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	203.087.125	33.806.707.125
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	91.950.881.482	69.679.232.310
+ Phí bảo trì Chung cư	41.827.643.415	42.256.415.356
+ Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	35.619.800.435	10.437.496.882
+ Tổng Công ty phát triển phát thanh truyền hình Thông tin	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Vay cá nhân	172.643.370	1.703.135.370
+ Phải trả, phải nộp khác	4.330.794.262	5.282.184.702
b. Dài hạn	10.186.267.976	75.102.409.646
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.186.267.976	10.102.409.646
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	65.000.000.000
+ Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	-	65.000.000.000
Cộng	103.338.775.150	178.751.510.368

21. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.055.493.227	2.638.886.711
- Tiền dịch vụ chung cư	1.734.588.208	2.578.886.711
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	320.905.019	60.000.000
Cộng	2.055.493.227	2.638.886.711

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAITầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**22. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau phân phối
Số dư đầu năm trước	299.964.720.000	(30.845.085)	79.:
Tăng vốn trong năm trước	99.982.370.000	-	
Lãi trong năm trước	-	-	71.:
Tăng khác	-	-	
Giảm vốn trong năm trước	-	-	
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	(45.6
Giảm khác	-	-	
Số dư cuối năm trước	399.947.090.000	(30.845.085)	105.:
Số dư đầu năm nay			
Tăng vốn trong kỳ này	99.982.370.000	-	
Lãi trong kỳ này	-	-	28.:
Tăng khác	-	-	
Phân phối lợi nhuận kỳ này (*)	-	-	(9.7
Giảm khác	-	-	
Số dư cuối kỳ này	499.929.460.000	(30.845.085)	124.:

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông số 13/2018/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 21 tháng 4 năm 2018, Công ty sau:

	Phân phối lợi nhuận năm 2017
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.171.854.960
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	2.537.483.968
Cộng	9.709.338.928

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	399.947.090.000	299.964.720.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	99.982.370.000	99.982.370.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	499.929.460.000	399.947.090.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	39.992.949.000

e. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	49.992.946	39.994.709
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	49.992.946	39.994.709
+ Cổ phiếu phổ thông	49.992.946	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	49.991.186	39.992.949
+ Cổ phiếu phổ thông	49.991.186	39.992.949
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Doanh thu bán hàng	122.681.642.496	205.935.801.876
- Doanh thu xây lắp	234.771.615.964	263.692.982.957
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	71.333.606.546	93.573.196.848
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	433.892.948.430	107.187.611.809
- Doanh thu hợp đồng BCC	-	197.365.535.845
- Doanh thu khác	17.445.604.828	17.194.307.464
Cộng	880.125.418.264	884.949.436.799

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Hàng bán bị trả lại	217.859.270	430.860.427
Cộng	217.859.270	430.860.427

03. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	115.350.742.583	202.129.187.326
- Giá vốn xây lắp	223.234.640.855	247.029.991.381
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	63.731.623.547	81.055.620.298
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	385.484.928.912	76.751.015.719
- Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	-	184.584.902.378
- Giá vốn của hoạt động khác	11.677.111.174	9.120.194.072
Cộng	799.479.047.071	800.670.911.174

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.182.966.352	132.674.075
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.080.551.226	230.373.414
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.901.986.896	15.125.412.479
- Lãi chênh lệch tỷ giá	173.578.207	41.011.380
Cộng	36.339.082.681	15.529.471.348

05. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Lãi tiền vay	45.759.441.868	36.400.982.266
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	3.109.074.783
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	12.952.537	9.386.710
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	704.747.583	-
- Chi phí tài chính khác	4.213.973.889	-
Cộng	50.691.115.877	39.519.443.759

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

06. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Lãi do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	255.027.273	103.385.849
- Tiền phạt chậm tiến độ	153.539.459	-
- Các khoản khác	91.587.340	164.597.996
Cộng	500.154.072	267.983.845

07. Chi phí khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	4.840.593.412	162.167.172
- Các khoản khác	1.036.067.155	1.848.489.935
Cộng	5.876.660.567	2.010.657.107

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	23.974.891.579	43.160.275.193
- Chi phí nhân viên quản lý	14.725.772.249	12.497.721.390
- Chi phí vật liệu quản lý	167.875.042	78.497.085
- Chi phí đồ dùng văn phòng	206.646.444	236.103.552
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.799.362.191	2.107.606.560
- Thuế, phí và lệ phí	23.315.869	45.845.550
- Chi phí dự phòng	-	24.121.151.908
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.327.322.245	2.380.931.221
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.724.597.539	1.692.417.927
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh	2.450.719.509	2.042.797.508
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	616.700.199	199.061.818
- Chi phí khác bằng tiền	1.834.019.310	1.843.735.690
c. Khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(328.309.814)
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(328.309.814)
Cộng	26.425.611.088	44.874.762.887

09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	5.873.692.686	5.026.862.212
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.873.692.686	5.026.862.212

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	67.876.022.933	69.689.860.642
- Chi phí nhân công	50.133.648.519	56.996.796.466
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.808.738.121	7.587.434.492
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.451.779.392	507.785.849.704
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	23.792.842.094
- Chi phí lãi vay vốn hóa	39.070.081.122	36.002.325.224
- Chi phí thuê phụ	543.744.509.594	-
- Chi phí khác bằng tiền	26.705.005.435	42.529.681.922
Cộng	771.789.785.116	744.384.790.544

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

Bù trừ tiền cổ tức Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được chia với phần vốn góp còn thiếu vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai: 3.572.549.646 đồng.

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

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

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

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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty con
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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 Xây dựng Xuân Mai - Sài Gòn

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết

Ngoài các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ đã thuyết minh tại mục V.02 không còn nghiệp vụ nào khác phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03, V.04 và V.16, V.17 còn các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu về cho vay	13.550.000.000	13.550.000.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	13.050.000.000	13.050.000.000
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	4.083.982.904	4.149.767.501
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	-	4.122.000.000
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	4.077.631.515	3.819.179
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	6.351.389	6.351.389
- Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	17.596.933
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11.000.000.000	11.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	11.000.000.000	11.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	90.358.367.032	90.358.367.032
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	90.358.367.032	90.358.367.032
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.474.255.492	100.245.076
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	57.500.000	60.000.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	40.245.076	40.245.076

03. Thông tin về bộ phận

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

Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	<u>Xây lắp và sản xuất công nghiệp</u>	<u>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</u>	<u>Doanh thu khác</u>	<u>Cộng</u>
Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	306.105.222.510	433.892.948.430	139.909.388.054	879.907.558.994
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	303.834.211.334	409.394.626.264	127.027.853.757	840.256.691.355
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	2.271.011.176	24.498.322.166	12.881.534.297	39.650.867.639
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	12.550.568.853	17.789.971.956	5.736.401.338	36.076.942.147
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	6.011.444.956	8.521.003.186	2.747.609.395	17.280.057.537
Số dư tại ngày 30/6/2018				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.089.131.112.446	1.543.803.486.040	497.801.593.202	3.130.736.191.688
- Tài sản không phân bổ				966.171.295.411
Tổng tài sản	1.089.131.112.446	1.543.803.486.040	497.801.593.202	4.096.907.487.099
- Nợ phải trả bộ phận	1.206.561.099.743	1.710.256.194.702	551.474.501.906	3.468.291.796.351
- Nợ phải trả không phân bổ				4.440.908.394
Tổng nợ phải trả	1.206.561.099.743	1.710.256.194.702	551.474.501.906	3.472.732.704.745

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hợp tác kinh doanh	Thương mại và dịch vụ	Cộng
Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017					
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	357.266.179.805	107.187.611.809	197.365.535.845	222.699.248.913	884.518.576.372
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	355.900.788.839	85.096.172.861	199.950.917.006	228.587.767.766	869.535.646.472
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	1.365.390.966	22.091.438.948	(2.585.381.161)	(5.888.518.853)	14.982.929.900
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	25.527.307.892	7.658.746.681	14.102.120.731	15.912.259.865	63.200.435.169
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	3.553.870.108	1.066.238.203	1.963.274.213	2.215.278.827	8.798.661.351
Số dư tại ngày 30/6/2017					
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.186.297.595.037	355.915.038.407	655.349.634.953	739.469.892.018	2.937.032.160.415
- Tài sản không phân bổ					586.603.347.225
Tổng tài sản	1.186.297.595.037	355.915.038.407	655.349.634.953	739.469.892.018	3.523.635.507.640
- Nợ phải trả bộ phận	1.226.719.759.658	368.042.565.542	677.680.162.250	764.666.751.416	3.037.109.238.866
- Nợ phải trả không phân bổ					4.537.392.131
Tổng nợ phải trả	1.226.719.759.658	368.042.565.542	677.680.162.250	764.666.751.416	3.041.646.630.997

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	192.856.632.030	-	291.755.834.965	-	192.856.632.030	291.755.834.965
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.454.153.926.926	(38.803.593.578)	1.352.070.358.837	(38.803.593.578)	1.415.350.333.348	1.313.266.765.259
Phải thu về cho vay	129.850.000.000	(3.300.000.000)	129.850.000.000	(3.300.000.000)	126.550.000.000	126.550.000.000
Cộng	1.776.860.558.956	(42.103.593.578)	1.773.676.193.802	(42.103.593.578)	1.734.756.965.378	1.731.572.600.224

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	764.537.656.715	679.422.513.613	764.537.656.715	679.422.513.613
Vay và nợ	1.853.559.540.745	1.914.157.432.874	1.853.559.540.745	1.914.157.432.874
Chi phí phải trả	192.985.589.844	152.395.125.107	192.985.589.844	152.395.125.107
Các khoản phải trả khác	91.950.881.482	134.679.232.310	91.950.881.482	134.679.232.310
Cộng	2.903.033.668.786	2.880.654.303.904	2.903.033.668.786	2.880.654.303.904

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**05. Tài sản đảm bảo*****Tài sản thế chấp cho đơn vị khác***

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.10 và V.15). Thông tin về việc thế chấp tài sản cho đơn vị khác như sau:

Đơn vị tính: VND

Tài sản thế chấp	Giá trị sổ sách
Số cuối kỳ	
T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông: 1568m ²	15.303.291.649
Trụ sở VP CT2 Tô Hiệu - toà tháp Xuân Mai (Phần XD): 4.213m ²	52.823.429.001
Hạ tầng TT Thương Mại	4.404.540.966
Sân Tennis khu TT Thương Mại	431.837.069
Trạm trộn 75m ³ /h phần xây dựng	2.075.923.614
Trạm trộn 120m ³ /h phần xây dựng	392.314.900
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec - phần xây dựng	4.870.440.218
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GĐ2 - Phần xây dựng (TTC)	3.337.096.523
Trạm trộn 75m ³ /h phần thiết bị	2.429.269.781
Trạm trộn 120m ³ /h phần thiết bị	1.773.911.936
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec - phần thiết bị	27.550.630.387
Trụ sở văn phòng CT2 Hành Chính - Phần Thiết bị thang máy, điều hòa	4.562.018.852
Cầu tháp Zoomlion TC7035B-16 (số 2)	5.382.363.432
Cầu tháp Zoomlion TC7035B-16 (số 1)	5.559.070.693
Cầu tháp QTZ 7030B (16 tấn)	3.963.999.303
Vận thăng DAHAN (số 1)	713.263.193
Vận thăng DAHAN (số 2)	713.263.193
Vận thăng MCM 200 (số 1)	759.764.706
Vận thăng MCM 200 (số 2)	759.764.706
Vận thăng NTP SC200/200 (số 1)	706.120.392
Vận thăng NTP SC200/200 (số 2)	706.120.392
Vận thăng Zoomlion (số 1)	898.747.316
Vận thăng Zoomlion (số 2)	898.747.316
Ô tô 7 chỗ Toyota Land Cruiser Brado TX-L (BKS 30E 472.96)	1.939.334.516
Ô tô 7 chỗ Toyota Highlander Le (BKS 30E 471.97)	1.436.914.215
Nội thất T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông	-
Trụ sở VP CT2 Tô Hiệu - toà tháp Xuân Mai (Phần Nội thất)	3.812.226.648
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GĐ2 - Phần Thiết bị (TTC)	27.470.915.739
Bể bơi CT2 hành chính	1.268.527.187
Cộng	<u>176.943.847.843</u>
Số đầu năm	
T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông: 1568m ²	15.706.009.849
Hạ tầng TT Thương Mại	4.580.722.608
Sân Tennis khu TT Thương Mại	449.110.553
Trạm trộn 75m ³ /h phần xây dựng	2.123.109.654
Trạm trộn 75m ³ /h phần thiết bị	2.602.857.935
Nội thất T3 toà nhà CT2 Ngô Thị Nhậm - Hà Đông	-
Bể bơi CT2 Hành chính	1.360.227.947
Trạm trộn 120m ³ /h	2.288.128.548
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec	34.409.264.343
Trụ sở VP CT2 Tô Hiệu - toà tháp Xuân Mai	62.720.556.359
Cộng	<u>126.239.987.796</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

06. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản cho vay

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

07. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối kỳ				
Phải trả cho người bán	764.537.656.715	-	-	764.537.656.715
Vay và nợ	643.401.821.087	218.040.982.287	992.116.737.371	1.853.559.540.745
Chi phí phải trả	137.959.485.151	55.026.104.693	-	192.985.589.844
Các khoản phải trả khác	91.950.881.482	-	-	91.950.881.482
Cộng	<u>1.637.849.844.435</u>	<u>273.067.086.980</u>	<u>992.116.737.371</u>	<u>2.903.033.668.786</u>
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	679.422.513.613	-	-	679.422.513.613
Vay và nợ	919.544.272.159	204.487.089.073	790.126.071.642	1.914.157.432.874
Chi phí phải trả	96.403.596.300	55.991.528.807	-	152.395.125.107
Các khoản phải trả khác	69.679.232.310	65.000.000.000	-	134.679.232.310
Cộng	<u>1.765.049.614.382</u>	<u>325.478.617.880</u>	<u>790.126.071.642</u>	<u>2.880.654.303.904</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

08. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

09. Thông tin so sánh

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

10. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2018

Tổng Giám đốc



Kim Mạnh Hà