

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

***BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***

*cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017*

*đã được soát xét*



**MỤC LỤC**

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

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

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

#### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

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

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

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

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

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

Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2017
Ông Bùi Khắc Sơn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2017
Ông Đặng Hoàng Huy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2017
Ông Đỗ Thạch Cương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2017
Ông Đinh Viết Long	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2017
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc** (tiếp theo)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2017

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Cao Thắng**

Số : 200/2017/BCSX- TC2

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

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được lập ngày 14 tháng 8 năm 2017, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

### *Kết luận của Kiểm toán viên*

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2017

**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

#### Headquarters

29 Hoang Sa Str., Dist. 1, Hochiminh City  
Tel: (84-08) 3910 4881 / Fax: (84-08) 3910 4880  
Email: infohcm@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

#### Branch in Hanoi

Add: Room 12.8, M5 Building, 91 Nguyen Chi Thanh Str.,  
Dong Da Dist., Hanoi / Tel: (84-4) 3244.40.44  
Fax: (84-4) 3244.40.45 / Email: info@namvietn.vn

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.202.308.485.139</b>	<b>2.177.489.635.070</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>61.625.318.987</b>	<b>251.436.581.690</b>
1.	Tiền	111	V.01	61.625.318.987	251.436.581.690
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>41.088.500</b>	<b>41.088.500</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>923.630.093.590</b>	<b>895.487.198.127</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	662.009.313.875	637.866.190.508
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	117.915.678.446	96.564.792.889
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	28.894.463.409	29.404.055.507
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	158.547.751.094	151.794.880.363
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(43.737.113.234)	(20.142.721.140)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>1.204.601.256.321</b>	<b>1.007.352.867.211</b>
1.	Hàng tồn kho	141		1.204.601.256.321	1.007.352.867.211
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.410.727.741</b>	<b>23.171.899.542</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	3.927.997.759	3.870.035.569
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.460.377.709	19.285.219.141
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	22.352.273	16.644.832
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.078.026.433.571</b>	<b>953.609.507.701</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>274.065.459.225</b>	<b>277.212.776.142</b>
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05	36.711.255.640	36.711.255.640
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	237.354.203.585	240.501.520.502
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>397.318.268.427</b>	<b>301.395.201.637</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	363.153.551.216	300.246.455.571
	- Nguyên giá	222		593.285.620.991	535.112.499.766
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(230.132.069.775)	(234.866.044.195)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	33.222.392.187	-
	- Nguyên giá	225		34.437.559.811	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(1.215.167.624)	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	942.325.024	1.148.746.066
	- Nguyên giá	228		1.970.360.497	1.970.360.497
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.028.035.473)	(821.614.431)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>183.393.179.373</b>	<b>99.093.251.628</b>
1.	Nguyên giá	231		193.477.066.206	107.399.133.744
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(10.083.886.833)	(8.305.882.116)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.09</b>	<b>20.668.705.184</b>	<b>70.975.943.954</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		16.675.350.874	35.728.570.230
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.993.354.310	35.247.373.724
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>187.392.905.000</b>	<b>187.392.905.000</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		29.970.755.000	29.970.755.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		159.257.150.000	159.257.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.835.000.000)	(1.835.000.000)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.187.916.362</b>	<b>17.539.429.340</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	6.143.620.615	8.015.550.808
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	9.044.295.747	9.523.878.532
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.280.334.918.710</b>	<b>3.131.099.142.771</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.762.396.718.157</b>	<b>2.704.596.108.989</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.001.054.889.923</b>	<b>1.820.863.654.859</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	349.487.531.545	421.688.055.646
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	351.368.953.917	122.753.492.369
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	17.575.470.811	27.243.833.925
4.	Phải trả người lao động	314		65.028.018.087	70.315.526.414
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	68.571.980.338	62.877.299.502
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.22	1.520.111.715	2.970.841.983
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	42.132.373.156	71.813.870.109
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	1.086.616.167.404	1.027.620.647.129
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	8.224.394.166	8.192.271.084
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.529.888.784	5.387.816.698
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>761.341.828.234</b>	<b>883.732.454.130</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.20	56.957.783.538	57.081.912.809
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.21	85.059.553.718	84.647.885.736
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	619.324.490.978	742.002.655.585
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>517.938.200.553</b>	<b>426.503.033.782</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>517.938.200.553</b>	<b>426.503.033.782</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		399.947.090.000	299.964.720.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		399.947.090.000	299.964.720.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		12.498.217.015	12.243.714.218
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		70.865.908.262	78.204.648.454
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		67.295.988.617	8.419.922.446
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		3.569.919.645	69.784.726.008
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.657.830.361	36.120.796.195
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.280.334.918.710</b>	<b>3.131.099.142.771</b>

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	777.554.530.195	697.858.781.672
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	430.860.427	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		777.123.669.768	697.858.781.672
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	648.708.482.815	577.471.365.790
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		128.415.186.953	120.387.415.882
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	554.694.263	4.859.989.078
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	43.572.739.227	48.119.825.405
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		42.593.110.654	45.972.412.907
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	8.553.915.642	7.521.628.936
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	65.763.868.284	41.435.520.206
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.079.358.063	28.170.430.413
12.	Thu nhập khác	31	VI.06	7.630.301.154	1.181.767.473
13.	Chi phí khác	32	VI.07	4.915.113.080	13.918.952.197
14.	Lợi nhuận khác	40		2.715.188.074	(12.737.184.724)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.794.546.137	15.433.245.689
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	8.517.794.709	13.043.724.950
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	479.582.785	290.249.685
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		4.797.168.643	2.099.271.054
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		3.569.919.645	1.418.850.442
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.227.248.998	680.420.612
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	99	47
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	99	47

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng



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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		13.794.546.137	15.433.245.689
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		18.184.413.934	16.161.428.949
-	Các khoản dự phòng	03		23.626.515.176	(892.633.494)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(24.697)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.392.528.728)	(1.099.318.009)
-	Chi phí lãi vay	06		42.593.110.654	45.972.412.907
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		94.806.057.173	75.575.111.345
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		241.308.792.918	89.169.573.322
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(305.061.255.325)	(185.198.531.151)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(114.150.103.118)	283.630.175.752
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.907.559.768	(11.542.148.590)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(36.919.726.062)	(45.652.947.452)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.953.274.322)	(11.345.752.207)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	45.000.000
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.938.369.408)	(2.208.407.852)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(134.000.318.376)	192.472.073.167
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(70.527.764.555)	(51.898.134.376)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		4.541.949.091	532.554.918
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.850.182.264)	(10.963.788.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		859.774.362	2.809.443.225
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(50.000.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.500.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		230.032.216	806.639.932
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(67.746.191.150)	(107.213.284.301)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		99.982.370.000	-
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		649.865.018.738	635.544.654.269
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(703.212.432.770)	(765.024.726.592)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(10.348.462.133)	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(24.351.247.012)	(974.560.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>11.935.246.823</b>	<b>(130.454.632.323)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(189.811.262.703)</b>	<b>(45.195.843.457)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>251.436.581.690</b>	<b>84.173.707.765</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	24.697
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>61.625.318.987</b>	<b>38.977.889.005</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2017

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp



Mai Văn Định



  
Nguyễn Cao Thắng

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

Là Công ty Cổ phần.

**02. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**03. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

**05. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 30/6/2017</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	83,53 %
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	86,54 %
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	77,78 %
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Phòng 102, tầng kỹ thuật, tòa nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	97,00 %
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	65,00 %
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh	Tầng 5, toà nhà CT2, đường Tô	98,89 %

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

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

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

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 30/6/2017</i>
doanh Bất động sản Xuân Mai	Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	100 %
- Danh sách các công ty liên kết, liên doanh được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ gồm:		

<i>Tên Công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 30/6/2017</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng	49,00 %
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Ấp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	49,00 %
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	29,21 %

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

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

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

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

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

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

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

---

- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

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

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

## **02. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

## **03. Các khoản đầu tư tài chính**

### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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

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

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

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

### ***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.

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

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

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

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

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

### 04. Các khoản cho vay

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

### 05. Các khoản nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

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

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

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

- Tài sản cố định hữu hình khác	20 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

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

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

##### *Nguyên giá*

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

##### *Khấu hao*

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- 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

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

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

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

không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) 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 hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

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

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

Các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

**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

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

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

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

chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****c. Loại trừ ảnh hưởng của giao dịch bán tài sản cố định trong nội bộ**

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

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

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***Đơn vị tính: VND***01. Tiền**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Tiền mặt	10.234.262.364	1.294.628.123
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.391.056.623	250.141.953.567
<b>Cộng</b>	<b>61.625.318.987</b>	<b>251.436.581.690</b>

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ				Số đầu năm			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	29,21%	29,21%	29.970.755.000	29.970.755.000	32%	32%	29.970.755.000	29.970.755.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49%	49%	40.430.398.927	-	49%	49%	40.430.398.927	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49%	49%	24.500.000.000	-	49%	49%	24.500.000.000	-
<b>Cộng</b>			<b>94.901.153.927</b>	<b>29.970.755.000</b>			<b>94.901.153.927</b>	<b>29.970.755.000</b>

**c. Đầu tư vào đơn vị khác**

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết	1.002.491.900	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết	1.960.000	2.910.000

**03. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>662.009.313.875</b>	<b>637.866.190.508</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	231.632.243.157	131.095.909.909
- Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	134.214.375.985	134.027.770.117
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	296.162.694.733	372.742.510.482
<b>Cộng</b>	<b>662.009.313.875</b>	<b>637.866.190.508</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	8.799.358.776	7.696.617.686
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.373.729.142	21.373.729.142
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	10.325.008.295	10.325.008.295
<b>Cộng</b>	<b>40.498.096.213</b>	<b>39.395.355.123</b>

**04. Trả trước cho người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>117.915.678.446</b>	<b>96.564.792.889</b>
- 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	83.515.678.446	62.164.792.889
<b>Cộng</b>	<b>117.915.678.446</b>	<b>96.564.792.889</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	7.794.042.420	6.521.901.335
<b>Cộng</b>	<b>7.794.042.420</b>	<b>6.521.901.335</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**05. Phải thu về cho vay**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>28.894.463.409</b>	<b>(3.700.000.000)</b>	<b>29.404.055.507</b>	<b>(3.700.000.000)</b>
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	13.050.000.000	-	11.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại VT	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
+ Ông Chu Văn Thức	150.000.000	-	477.419.583	-
+ Các đối tượng khác	3.894.463.409	(400.000.000)	6.126.635.924	(400.000.000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>36.711.255.640</b>	<b>-</b>	<b>36.711.255.640</b>	<b>-</b>
+ Công ty Cổ phần Sản xuất bao bì và Hàng nhập khẩu	36.711.255.640	-	36.711.255.640	-
<b>Cộng</b>	<b>65.605.719.049</b>	<b>(3.700.000.000)</b>	<b>66.115.311.147</b>	<b>(3.700.000.000)</b>

**06. Phải thu khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>158.547.751.094</b>	<b>(3.363.107.075)</b>	<b>151.794.880.363</b>	<b>(3.363.107.075)</b>
- Tạm ứng	37.363.474.158	(1.641.974.992)	33.397.767.129	(1.641.974.992)
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.148.762.188	-	2.834.350.330	-
- Phải thu khác	120.035.514.748	(1.721.132.083)	115.562.762.904	(1.721.132.083)
+ <i>Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý<sup>(a)</sup></i>	<i>49.989.652.204</i>	<i>-</i>	<i>55.046.652.204</i>	<i>-</i>
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	(985.246.528)	985.246.528	(985.246.528)
+ Lãi phải thu Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	8.465.222.420	-	8.465.222.420	-

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Công ty cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	10.385.297.030	-	10.385.297.030	-
+ Dự án Hastone Tower	36.500.000.000	-	36.500.000.000	-
+ Phải thu khác	13.710.096.566	(735.885.555)	4.180.344.722	(735.885.555)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>237.354.203.585</b>	-	<b>240.501.520.502</b>	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	53.499.000.000	-	53.499.000.000	-
- Phải thu khác	183.855.203.585	-	187.002.520.502	-
+ Công ty TNHH Thương mại Nam Hoàn Vũ Phong Phú <sup>(b)</sup>	32.750.000.000	-	32.750.000.000	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành <sup>(c)</sup>	6.950.012.623	-	7.003.963.007	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Công ty CP Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco)	8.991.930.232	-	8.991.930.232	-
+ Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin <sup>(d)</sup>	55.594.965.839	-	99.588.332.372	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu <sup>(e)</sup>	70.000.000.000	-	30.000.000.000	-
+ Ban điều hành dự án nút giao Long Biên	3.568.294.891	-	2.668.294.891	-
<b>Cộng</b>	<b>395.901.954.679</b>	<b>(3.363.107.075)</b>	<b>392.296.400.865</b>	<b>(3.363.107.075)</b>

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

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

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

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

(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 hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**07. Nợ xấu**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
- Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar	4.285.246.528	-	4.285.246.528	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.053.438.425	2.813.544.827	-	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	7.336.255.443	2.200.876.633	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Phương Mạnh	2.486.265.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	15.695.614.229	2.105.284.931	18.814.158.870	2.956.684.258
<b>Cộng</b>	<b>50.856.819.625</b>	<b>7.119.706.391</b>	<b>23.099.405.398</b>	<b>2.956.684.258</b>

**08. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
- Nguyên liệu, vật liệu	78.118.992.272	-	46.702.481.666	-
- Công cụ, dụng cụ	2.545.894.179	-	2.590.204.160	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.087.286.189.547	-	922.077.738.788	-
- Thành phẩm	35.263.135.763	-	35.518.260.009	-
- Hàng hoá	1.387.044.560	-	464.182.588	-
<b>Cộng</b>	<b>1.204.601.256.321</b>	<b>-</b>	<b>1.007.352.867.211</b>	<b>-</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**09. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>16.675.350.874</b>	<b>16.675.350.874</b>	<b>35.728.570.230</b>	<b>35.728.570.230</b>
- Nhà 11T2 Chung cư Xuân Mai	-	-	10.120.155.941	10.120.155.941
- Nhà 19T2 Chung cư Vĩnh Phúc <sup>(*)</sup>	8.244.843.846	8.244.843.846	8.244.843.846	8.244.843.846
- Chi phí chung Khu Vĩnh Phúc <sup>(*)</sup>	8.430.507.028	8.430.507.028	7.935.560.585	7.935.560.585
- Chi phí chung Khu Xuân Mai	-	-	9.428.009.858	9.428.009.858
<b>Cộng</b>	<b>16.675.350.874</b>	<b>16.675.350.874</b>	<b>35.728.570.230</b>	<b>35.728.570.230</b>

<sup>(\*)</sup>: 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>b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>		
- Mua sắm	704.658.000	-
- XDCB	3.288.696.310	35.247.373.724
+ Đầu tư Trụ sở văn phòng XMC tại CT2 Hành Chính	-	2.505.037.434
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường bê tông Acotec 2	-	29.161.416.207
+ Đầu tư mở rộng, nâng cao năng lực sản xuất xưởng cơ khí bê tông 2 - giai đoạn 2	-	2.993.792.425
+ Công trình khác	3.288.696.310	587.127.658
<b>Cộng</b>	<b>3.993.354.310</b>	<b>35.247.373.724</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>246.174.700.347</i>	<i>222.683.433.010</i>	<i>42.428.072.716</i>	<i>13.599.685.684</i>	<i>10.226.608.009</i>	<i>535.112.499.766</i>
- Mua trong kỳ	-	23.717.832.942	4.277.756.364	628.940.909	-	28.624.530.215
- Đầu tư XDCB hoàn thành	48.645.337.497	592.507.910	-	1.657.724.951	-	50.895.570.358
- Phân loại lại tài sản	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(12.551.053.909)	(1.665.295.333)	-	(7.130.630.106)	(21.346.979.348)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>294.820.037.844</i>	<i>234.442.719.953</i>	<i>45.040.533.747</i>	<i>15.886.351.544</i>	<i>3.095.977.903</i>	<i>593.285.620.991</i>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>63.986.794.255</i>	<i>125.622.034.298</i>	<i>28.694.413.890</i>	<i>7.776.100.811</i>	<i>8.786.700.941</i>	<i>234.866.044.195</i>
- Khấu hao trong kỳ	4.747.745.046	7.163.620.948	1.924.223.806	970.348.579	178.882.172	14.984.820.551
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(11.795.892.981)	(1.665.295.333)	-	(6.257.606.657)	(19.718.794.971)
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>68.734.539.301</i>	<i>120.989.762.265</i>	<i>28.953.342.363</i>	<i>8.746.449.390</i>	<i>2.707.976.456</i>	<i>230.132.069.775</i>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>182.187.906.092</i>	<i>97.061.398.712</i>	<i>13.733.658.826</i>	<i>5.823.584.873</i>	<i>1.439.907.068</i>	<i>300.246.455.571</i>
<i>2. Tại ngày cuối kỳ</i>	<i>226.085.498.543</i>	<i>113.452.957.688</i>	<i>16.087.191.384</i>	<i>7.139.902.154</i>	<i>388.001.447</i>	<i>363.153.551.216</i>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 57.764.353.079 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 82.251.628.152 VND và 59.292.325.273 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	-	-	-
- Thuê tài chính trong kỳ	5.139.407.714	29.298.152.097	34.437.559.811
- Tăng khác	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>5.139.407.714</i>	<i>29.298.152.097</i>	<i>34.437.559.811</i>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	5.664.962	1.209.502.662	1.215.167.624
- Tăng khác	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>5.664.962</i>	<i>1.209.502.662</i>	<i>1.215.167.624</i>
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	-	-	-
<i>2. Tại ngày cuối kỳ</i>	<i>5.133.742.752</i>	<i>28.088.649.435</i>	<i>33.222.392.187</i>

Tài sản cố định thuê tài chính là hệ thống dây truyền sản xuất tấm tường Acotec.

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

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>1.266.739.704</i>	<i>703.620.793</i>	<i>1.970.360.497</i>
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>1.266.739.704</i>	<i>703.620.793</i>	<i>1.970.360.497</i>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>744.344.665</i>	<i>77.269.766</i>	<i>821.614.431</i>
- Khấu hao trong kỳ	128.392.296	78.028.746	206.421.042
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>872.736.961</i>	<i>155.298.512</i>	<i>1.028.035.473</i>
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>522.395.039</i>	<i>626.351.027</i>	<i>1.148.746.066</i>
<i>2. Tại ngày cuối kỳ</i>	<i>394.002.743</i>	<i>548.322.281</i>	<i>942.325.024</i>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là 05 phần mềm đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng 403.759.704 đồng.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>I. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>107.399.133.744</b>	<b>86.077.932.462</b>	<b>-</b>	<b>193.477.066.206</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	105.565.118.537	86.077.932.462	-	191.643.050.999
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>8.305.882.116</b>	<b>1.778.004.717</b>	<b>-</b>	<b>10.083.886.833</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	8.015.496.376	1.686.303.957	-	9.701.800.333
- Cơ sở hạ tầng	290.385.740	91.700.760	-	382.086.500
<b>III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>	<b>99.093.251.628</b>	<b>86.077.932.462</b>	<b>1.778.004.717</b>	<b>183.393.179.373</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	97.549.622.161	86.077.932.462	1.686.303.957	181.941.250.666
- Cơ sở hạ tầng	1.543.629.467	-	91.700.760	1.451.928.707

**14. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>3.927.997.759</b>	<b>3.870.035.569</b>
- Giá trị công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.814.968.688	3.383.052.794
- Tạm nộp 1% thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản	1.971.266.659	222.629.976
- Các khoản khác	141.762.412	264.352.799
<b>b. Dài hạn</b>	<b>6.143.620.615</b>	<b>8.015.550.808</b>
- Giá trị công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.595.870.046	1.629.427.827
- Chi phí sửa chữa khu cho thuê nhà trẻ Smarthome Xuân Mai CT1 Ngõ Thị Nhậm	538.674.063	718.232.085
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	-	274.190.001
- Khuôn đúc tấm tường Acotec	1.247.141.491	3.510.539.378
- Chi phí trả trước dài hạn khác	2.761.935.015	1.883.161.517
<b>Cộng</b>	<b>10.071.618.374</b>	<b>11.885.586.377</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Số đầu năm</b>	<b>9.523.878.532</b>	<b>10.443.417.858</b>
Tăng trong kỳ	-	62.648.243
Giảm trong kỳ	479.582.785	982.187.569
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>9.044.295.747</b>	<b>9.523.878.532</b>

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****16. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính : VND

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.027.620.647.129</b>	<b>1.027.620.647.129</b>	<b>761.633.450.345</b>	<b>702.637.930.070</b>	<b>1.086.616.167.404</b>	<b>1.086.616.167.404</b>
- <b>Vay ngân hàng</b>	<b>831.194.794.812</b>	<b>831.194.794.812</b>	<b>623.964.518.020</b>	<b>560.935.465.731</b>	<b>894.223.847.101</b>	<b>894.223.847.101</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(a)</sup>	432.167.185.148	432.167.185.148	411.459.063.479	286.907.136.741	556.719.111.886	556.719.111.886
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(b)</sup>	13.386.389.958	13.386.389.958	30.780.511.983	29.300.000.000	14.866.901.941	14.866.901.941
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt <sup>(c)</sup>	385.641.219.706	385.641.219.706	181.724.942.558	244.728.328.990	322.637.833.274	322.637.833.274
- <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>182.449.087.801</b>	<b>182.449.087.801</b>	<b>132.417.288.206</b>	<b>131.711.568.414</b>	<b>183.154.807.593</b>	<b>183.154.807.593</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	11.000.144.000	11.000.144.000	8.892.000.000	4.492.000.000	15.400.144.000	15.400.144.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	157.200.000	157.200.000	78.600.000	78.600.000	157.200.000	157.200.000
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt <sup>(d)</sup>	170.431.743.801	170.431.743.801	119.666.724.554	126.710.968.414	163.387.499.941	163.387.499.941
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	3.449.963.652	-	3.449.963.652	3.449.963.652
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	860.000.000	860.000.000	330.000.000	430.000.000	760.000.000	760.000.000
- <b>Vay đối tượng khác</b>	<b>13.976.764.516</b>	<b>13.976.764.516</b>	<b>5.251.644.119</b>	<b>9.990.895.925</b>	<b>9.237.512.710</b>	<b>9.237.512.710</b>
+ Vay cá nhân	13.976.764.516	13.976.764.516	5.251.644.119	9.990.895.925	9.237.512.710	9.237.512.710

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

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

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

Đơn vị tính : VND

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>742.002.655.585</b>	<b>742.002.655.585</b>	<b>40.499.379.432</b>	<b>163.177.544.039</b>	<b>619.324.490.978</b>	<b>619.324.490.978</b>
<b>b.1 Từ 1 năm đến 5 năm</b>	<b>225.130.471.736</b>	<b>225.130.471.736</b>	<b>7.691.719.000</b>	<b>127.949.827.254</b>	<b>104.872.363.482</b>	<b>104.872.363.482</b>
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>225.130.471.736</i>	<i>225.130.471.736</i>	<i>7.691.719.000</i>	<i>127.949.827.254</i>	<i>104.872.363.482</i>	<i>104.872.363.482</i>
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt <sup>(d)</sup>	119.941.227.254	119.941.227.254	-	119.941.227.254	-	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	471.600.000	471.600.000	-	78.600.000	393.000.000	393.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	100.000.000	100.000.000	-	-	100.000.000	100.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam <sup>(e)</sup>	104.617.644.482	104.617.644.482	7.691.719.000	7.930.000.000	104.379.363.482	104.379.363.482
<b>b.2 Trên 5 năm</b>	<b>23.954.237.000</b>	<b>23.954.237.000</b>	<b>31.741.186.220</b>	<b>35.227.716.785</b>	<b>20.467.706.435</b>	<b>20.467.706.435</b>
<i>- Vay ngân hàng</i>	<i>23.954.237.000</i>	<i>23.954.237.000</i>	<i>2.417.924.000</i>	<i>21.429.291.000</i>	<i>4.942.870.000</i>	<i>4.942.870.000</i>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(e)</sup>	3.894.870.000	3.894.870.000	-	1.262.000.000	2.632.870.000	2.632.870.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	20.059.367.000	20.059.367.000	2.417.924.000	20.167.291.000	2.310.000.000	2.310.000.000
<b>c. Nợ thuê tài chính</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.323.262.220</b>	<b>13.798.425.785</b>	<b>15.524.836.435</b>	<b>15.524.836.435</b>
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(f)</sup>	-	-	29.323.262.220	13.798.425.785	15.524.836.435	15.524.836.435

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b.3 Trái phiếu thường<sup>(g)</sup></b>	<b>492.917.946.849</b>	<b>492.917.946.849</b>	<b>1.066.474.212</b>	-	<b>493.984.421.061</b>	<b>493.984.421.061</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	392.917.946.849	392.917.946.849	1.066.474.212	-	393.984.421.061	393.984.421.061
+ Công ty cổ phần quản lý quỹ Việt Cát	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.769.623.302.714</b>	<b>1.769.623.302.714</b>	<b>802.132.829.777</b>	<b>865.815.474.109</b>	<b>1.705.940.658.382</b>	<b>1.705.940.658.382</b>

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

- (a) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 550 tỷ đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- Tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm - Hà Đông và nội thất gắn liền;
  - Toàn bộ sổ 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) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 16/DN-ĐB/NHHM004 ngày 31 tháng 01 năm 2016 để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Vĩnh Phúc từng thời kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải.
- (c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội với hạn mức tín dụng tối đa 500 tỷ đồng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng theo quy định của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt tại thời điểm giải ngân.
- (d) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh 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.
- (e) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo 04 hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 01/2015/178640/HDTD ngày 30 tháng 01 năm 2015 để mua cổ phiếu Công ty CP Điện Việt Lào. Thời hạn vay 8 năm, thời gian ân hạn 2 năm, lãi suất trong 2 năm đầu tiên 7%/năm, lãi suất các năm tiếp theo theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả sau của BIDV cộng 2%/năm và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý. Hợp đồng được cầm cố bằng toàn bộ 9.700.000 cổ phiếu VLCP và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu sở hữu nêu trên.

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

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

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

- Hợp đồng tín dụng số 02/2015/178640/HDTD ngày 14 tháng 02 năm 2015 thanh toán tiền mua thiết bị, máy móc và xây lắp cho các dự án Công nghệ Tấm tường bê tông rỗng chế Acotec. Hạn mức tín dụng của khoản vay là 42.000.000.000 đồng, thời hạn vay 90 tháng, lãi suất 10%/năm áp dụng đến hết 30/6/2015. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là toàn bộ dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec.
  - Hợp đồng tín dụng số 01/2016/178640/HDBĐ ngày 04 tháng 02 năm 2016 thanh toán tiền đầu tư 04 vận thăng hai lồng 2 tấn. Tổng số tiền vay là 3.465.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 10%/năm. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là vận thăng hai lồng 2 tấn.
  - Hợp đồng tín dụng số 02/2016/178640/HDBĐ ngày 10 tháng 03 năm 2016 thanh toán tiền đầu tư 02 Cầu tháp 12 tấn. Tổng số tiền vay là 7.837.500.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 10%/năm. Hợp đồng được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là 02 Cầu tháp 12 tấn.
- (f) Khoản vay Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hình thức thuê tài chính căn cứ theo hợp đồng số 39.16.01/CTTC ngày 31/5/2016. Thời hạn 72 tháng, lãi suất 10%/năm.
- (g) Chi tiết trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: VND

Trái chủ	Số lượng	Số dư cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	400	393.984.421.061	Năm 2021	10%	(*)
+ Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Việt Cát	100	100.000.000.000	Năm 2021	10%	(*)
<b>Cộng</b>	<b>500</b>	<b>493.984.421.061</b>			

(\*) Tài sản đảm bảo là:

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****17. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần Sản xuất DV và TM Phát Linh	349.487.531.545	349.487.531.545	421.688.055.646	421.688.055.646
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	40.647.993.782	40.647.993.782	47.077.972.062	47.077.972.062
<b>Cộng</b>	308.839.537.763	308.839.537.763	374.610.083.584	374.610.083.584
	<b>349.487.531.545</b>	<b>349.487.531.545</b>	<b>421.688.055.646</b>	<b>421.688.055.646</b>

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	148.983.000	148.983.000	148.983.000	148.983.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	3.712.754.171	3.712.754.171	1.212.754.171	1.212.754.171
<b>Cộng</b>	<b>3.861.737.171</b>	<b>3.861.737.171</b>	<b>1.361.737.171</b>	<b>1.361.737.171</b>

**18. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
- Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	351.368.953.917	351.368.953.917	122.753.492.369	122.753.492.369
- Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư và thương mại Thăng Long	34.061.940.537	34.061.940.537	58.234.069.952	58.234.069.952
- Công ty TNHH MTV công trình giao thông Hà Nội	65.167.490.324	65.167.490.324	13.975.093.175	13.975.093.175
- Công ty CP Đầu Tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam (VIDEC)	-	-	7.465.509.385	7.465.509.385
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	-	-	11.734.852.186	11.734.852.186
<b>Cộng</b>	252.139.523.056	252.139.523.056	31.343.967.671	31.343.967.671
	<b>351.368.953.917</b>	<b>351.368.953.917</b>	<b>122.753.492.369</b>	<b>122.753.492.369</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
- Thuế GTGT đầu ra	14.454.273	17.258.627.794	8.053.371.057	18.412.035.482	22.352.273	6.907.861.369
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	1.882.360.413	1.882.360.413	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.965.366.769	10.266.431.392	9.953.274.322	-	6.278.523.839
- Thuế thu nhập cá nhân	2.190.559	333.499.507	3.069.405.673	2.698.350.033	-	702.364.588
- Thuế tài nguyên	-	1.912.920	13.899.840	13.518.180	-	2.294.580
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	500	890.738.948	890.739.448	-	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	20.000.000	20.000.000	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	3.684.426.435	216.971.964	216.971.964	-	3.684.426.435
<b>Cộng</b>	<b>16.644.832</b>	<b>27.243.833.925</b>	<b>24.413.179.287</b>	<b>34.087.249.842</b>	<b>22.352.273</b>	<b>17.575.470.811</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**20. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>68.571.980.338</b>	<b>62.877.299.502</b>
- Chi phí lãi vay	20.672.669.541	14.999.284.949
- Trích trước chi phí công trình	46.988.446.592	40.425.458.835
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	-	7.051.886.815
- Các khoản trích trước khác	910.864.205	400.668.903
<b>b. Chi phí phải trả dài hạn</b>	<b>56.957.783.538</b>	<b>57.081.912.809</b>
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	56.957.783.538	57.081.912.809
<b>Cộng</b>	<b>125.529.763.876</b>	<b>119.959.212.311</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>42.132.373.156</b>	<b>71.813.870.109</b>
- Kinh phí công đoàn	1.506.957.727	1.218.187.132
- Bảo hiểm xã hội	2.880.731.181	1.333.920.075
- Bảo hiểm y tế	347.859.729	282.024.778
- Bảo hiểm thất nghiệp	182.380.776	108.390.195
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	221.846.875	22.436.694.500
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.992.596.868	46.434.653.429
+ Phí bảo trì chung cư	3.770.185.540	17.425.328.539
+ Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	2.363.310.622	10.896.001.180
+ Vay cá nhân	22.667.130.492	8.940.411.887
+ Các đối tượng khác	8.191.970.214	9.172.911.823
<b>b. Dài hạn</b>	<b>85.059.553.718</b>	<b>84.647.885.736</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.059.553.718	9.647.885.736
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	75.000.000.000	75.000.000.000
+ Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	75.000.000.000	75.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>127.191.926.874</b>	<b>156.461.755.845</b>

**22. Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.520.111.715</b>	<b>2.970.841.983</b>
- Doanh thu nhận trước	-	2.637.508.647
- Tiền dịch vụ chung cư HH2 Dương Nội	1.490.773.166	333.333.336
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	29.338.549	-
<b>Cộng</b>	<b>1.520.111.715</b>	<b>2.970.841.983</b>

**23. Dự phòng phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.224.394.166</b>	<b>8.192.271.084</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.224.394.166	8.192.271.084
<b>Cộng</b>	<b>8.224.394.166</b>	<b>8.192.271.084</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.356.150.322</b>	<b>44.682.470.060</b>	<b>34.030.157.871</b>	<b>391.002.653.168</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Tăng vốn điều lệ từ thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	69.784.726.008	3.421.232.951	73.205.958.959
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty mẹ	-	-	-	(33.679.059.635)	-	(33.679.059.635)
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty con	-	-	(112.436.104)	(2.583.487.979)	(1.330.594.627)	(4.026.518.710)
- Giảm khác (do giảm tỷ lệ sở hữu)	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.243.714.218</b>	<b>78.204.648.454</b>	<b>36.120.796.195</b>	<b>426.503.033.782</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>						
- Tăng vốn trong kỳ	99.982.370.000	-	-	-	-	99.982.370.000
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	3.569.919.645	1.227.248.998	4.797.168.643
- Phân phối lợi nhuận trong kỳ tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	(5.680.838.121)	-	(5.680.838.121)
- Phân phối lợi nhuận trong kỳ tại Công ty con	-	-	254.502.797	(5.227.821.716)	(2.690.214.832)	(7.663.533.751)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>399.947.090.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.498.217.015</b>	<b>70.865.908.262</b>	<b>34.657.830.361</b>	<b>517.938.200.553</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông số 08/2017/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 06 tháng 5 năm 2017, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau:

Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi  
 Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát  
**Cộng**

**Phân phối lợi nhuận năm 2016**

4.734.031.768

946.806.353

**5.680.838.121**

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai	220.265.720.000	55	165.199.290.000	55
- Vốn góp của các đối tượng khác	179.681.370.000	45	134.765.430.000	45
<b>Cộng</b>	<b>399.947.090.000</b>	<b>100</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>100</b>

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	299.964.720.000	299.964.720.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	99.982.370.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	399.947.090.000	299.964.720.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	39.994.709	29.996.472
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	39.994.709	29.996.472
+ Cổ phiếu phổ thông	39.994.709	29.996.472
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
+ Cổ phiếu phổ thông	1.760	1.760
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.992.949	29.994.712
+ Cổ phiếu phổ thông	39.992.949	29.994.712
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

**e. Các quỹ của Công ty**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	12.498.217.015	12.243.714.218
<b>Cộng</b>	<b>12.498.217.015</b>	<b>12.243.714.218</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- USD	96,49	107,49
- EUR	74,48	84,16

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Doanh thu bán hàng	7.458.528.545	9.822.428.491
- Doanh thu bán thành phẩm	135.900.784.995	108.117.224.239
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.868.016.358	3.711.934.213
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	107.733.910.369	91.593.992.168
- Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	314.584.093.986	387.580.559.623
- Doanh thu hợp tác kinh doanh BCC	197.365.535.845	96.302.208.243
- Doanh thu hoạt động khác	4.643.660.097	730.434.695
<b>Cộng</b>	<b>777.554.530.195</b>	<b>697.858.781.672</b>

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Hàng bán bị trả lại	430.860.427	-
<b>Cộng</b>	<b>430.860.427</b>	<b>-</b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	3.626.183.995	9.208.075.811
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	109.696.380.676	95.862.852.235
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.865.289.085	330.724.623
- Chi phí hoạt động kinh doanh Bất động sản	54.431.514.523	79.762.487.135
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	281.052.541.197	318.409.809.863
- Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	184.584.902.378	71.194.050.502
- Giá vốn của hoạt động khác	5.451.670.961	2.703.365.621
<b>Cộng</b>	<b>648.708.482.815</b>	<b>577.471.365.790</b>

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	225.811.061	1.824.857.772
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	57.498.408	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	41.011.380	24.697
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	230.373.414	3.035.106.609
<b>Cộng</b>	<b>554.694.263</b>	<b>4.859.989.078</b>

**05. Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Lãi tiền vay	42.593.110.654	45.972.412.907
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	960.695.534	129.347.551
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	9.386.710	-
- Lỗ do thanh lý công ty con	-	2.000.000.000
- Chi phí tài chính khác	9.546.329	18.064.947
<b>Cộng</b>	<b>43.572.739.227</b>	<b>48.119.825.405</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**06. Thu nhập khác**

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	3.109.219.259	245.270.763
- Phạt chậm tiến độ	78.101.313	-
- Thu thanh lý ván khuôn	-	142.850.000
- Tiền phạt thu được	6.678.000	185.055.984
- Công nợ không xác định được chủ	3.668.266.874	-
- Các khoản khác	768.035.708	608.590.726
<b>Cộng</b>	<b>7.630.301.154</b>	<b>1.181.767.473</b>

**07. Chi phí khác**

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Chi phí khấu hao tài sản không sử dụng	-	249.649.639
- Các khoản phạt hành chính	366.233.304	8.072.610.024
- Các khoản lãi chậm nộp	51.526.024	-
- Phạt chậm tiến độ	-	4.578.724.593
- Các khoản bị phạt khác	25.581.462	129.556.390
- Các khoản khác	4.471.772.290	888.411.551
<b>Cộng</b>	<b>4.915.113.080</b>	<b>13.918.952.197</b>

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

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>66.290.628.098</b>	<b>42.171.967.620</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	28.039.631.416	28.222.318.781
- Chi phí vật liệu quản lý	752.325.535	691.817.232
- Chi phí đồ dùng văn phòng	809.813.493	745.015.706
- Chi phí khấu hao TSCĐ	3.183.504.865	2.778.761.169
- Thuế, phí và lệ phí	94.402.095	105.583.715
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.703.823.252	5.500.516.317
- Chi phí dự phòng	24.121.151.908	-
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.585.975.534	4.127.954.700
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>8.553.915.642</b>	<b>7.521.628.936</b>
- Chi phí nhân viên	1.367.859.505	1.993.546.348
- Chi phí vật liệu, bao bì	155.856.350	416.239.374
- Chi phí khấu hao TSCĐ	141.215.328	579.606.984
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.865.349.490	1.318.343.863
- Chi phí khác	2.023.634.969	3.213.892.367
<b>c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(526.759.814)</b>	<b>(736.447.414)</b>
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(526.759.814)	(736.447.414)
<b>Cộng</b>	<b>74.317.783.926</b>	<b>48.957.149.142</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	8.295.403.031	8.209.885.362
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	222.391.678	4.833.839.588
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8.517.794.709</b>	<b>13.043.724.950</b>

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

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	(71.917.468)
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	479.582.785	362.167.153
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>479.582.785</b>	<b>290.249.685</b>

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	3.569.919.645	1.418.850.442
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.569.919.645	1.418.850.442
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	36.130.936	29.994.712
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>99</b>	<b>47</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông của công ty mẹ	3.569.919.645	1.418.850.442
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.569.919.645	1.418.850.442
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	36.130.936	29.994.712
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>99</b>	<b>47</b>

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

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	308.496.666.549	535.672.208.275
- Chi phí nhân công	228.764.630.527	273.993.131.933
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.646.638.118	26.123.821.046
- Chi phí lãi vay vốn hóa	36.002.325.224	38.649.193.477
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	23.594.392.094	(1.685.671.793)
- Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn	-	58.942.195.517
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	285.891.541.218	953.728.045.734
- Chi phí khác bằng tiền	67.241.771.420	40.021.671.535
<b>Cộng</b>	<b>967.637.965.150</b>	<b>1.925.444.595.724</b>

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

Không có thông tin.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2017 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

### 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:

Đơn vị tính: VND

	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016</b>
Tiền lương và phụ cấp	2.474.092.275	1.995.296.466
<b>Cộng</b>	<b>2.474.092.275</b>	<b>1.995.296.466</b>

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

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

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

### 03. Thông tin về bộ phận

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

#### *Lĩnh vực kinh doanh:*

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	Hợp tác kinh doanh	Thương mại và dịch vụ	Cộng
<b>Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017</b>					
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	107.733.910.369	314.584.093.986	197.365.535.845	157.440.129.568	777.123.669.768
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	70.697.970.126	328.550.753.978	214.384.597.901	152.410.989.701	766.044.311.706
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>37.035.940.243</b>	<b>(13.966.659.992)</b>	<b>(17.019.062.056)</b>	<b>5.029.139.867</b>	<b>11.079.358.062</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	9.777.377.991	28.550.041.360	17.911.885.308	14.288.459.896	70.527.764.555
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	2.891.672.085	11.625.043.443	2.040.207.730	1.627.490.676	18.184.413.934
<b>Số dư cuối kỳ</b>					
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	578.199.723.108	1.152.839.049.796	723.274.638.342	576.962.194.978	3.031.275.606.224
- Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	249.059.312.487
<b>Tổng tài sản</b>	<b>578.199.723.108</b>	<b>1.152.839.049.796</b>	<b>723.274.638.342</b>	<b>576.962.194.978</b>	<b>3.280.334.918.711</b>
- Nợ phải trả bộ phận	430.557.380.219	1.090.914.552.650	684.424.099.505	545.970.796.999	2.751.866.829.373
- Nợ phải trả không phân bổ					10.529.888.784
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>430.557.380.219</b>	<b>1.090.914.552.650</b>	<b>684.424.099.505</b>	<b>545.970.796.999</b>	<b>2.762.396.718.157</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	61.625.318.987	-	251.436.581.690	-	61.625.318.987	251.436.581.690
Phải thu khách hàng và phải thu khác	965.900.032.208	(40.037.113.234)	940.431.473.914	(16.842.721.140)	925.862.918.974	923.588.752.774
Phải thu về cho vay	65.605.719.049	(3.700.000.000)	66.115.311.147	(3.300.000.000)	61.905.719.049	62.815.311.147
Đầu tư tài chính ngắn hạn	41.088.500	-	41.088.500	-	41.088.500	41.088.500
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.093.172.158.744</b>	<b>(43.737.113.234)</b>	<b>1.258.024.455.251</b>	<b>(20.142.721.140)</b>	<b>1.049.435.045.510</b>	<b>1.237.881.734.111</b>

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	349.487.531.545	421.688.055.646	349.487.531.545	421.688.055.646
Vay và nợ	1.705.940.658.382	1.259.285.988.865	1.705.940.658.382	1.259.285.988.865
Chi phí phải trả	68.571.980.338	55.825.412.687	68.571.980.338	55.825.412.687
Các khoản phải trả khác	111.992.596.868	56.082.539.165	111.992.596.868	56.082.539.165
<b>Cộng</b>	<b>2.235.992.767.133</b>	<b>1.792.881.996.363</b>	<b>2.235.992.767.133</b>	<b>1.792.881.996.363</b>

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

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

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

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

***Phải thu khách hàng***

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

***Các khoản cho vay***

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

**06. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Phải trả cho người bán	349.487.531.545	-	-	349.487.531.545
Vay và nợ	1.086.616.167.404	104.872.363.482	514.452.127.496	1.705.940.658.382
Chi phí phải trả	68.571.980.338	-	-	68.571.980.338
Các khoản phải trả khác	36.992.596.868	75.000.000.000	-	111.992.596.868
<b>Cộng</b>	<b>1.541.668.276.155</b>	<b>179.872.363.482</b>	<b>514.452.127.496</b>	<b>2.235.992.767.133</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	421.688.055.646	-	-	421.688.055.646
Vay và nợ	1.027.620.647.129	225.130.471.736	516.872.183.849	1.769.623.302.714
Chi phí phải trả	55.825.412.687	-	-	55.825.412.687
Các khoản phải trả khác	46.434.653.429	75.000.000.000	-	121.434.653.429
<b>Cộng</b>	<b>1.551.568.768.891</b>	<b>300.130.471.736</b>	<b>516.872.183.849</b>	<b>2.368.571.424.476</b>

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

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

### 07. Rủi ro thị trường

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

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

#### *Rủi ro lãi suất*

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

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

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

#### *Rủi ro về giá khác*

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

### 08. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 đã được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

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

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

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2017

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng