

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

đã được kiểm toán



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 – 5
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	6 – 56
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	13 – 56

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Số : 28.5/2023/BCKT-AASCN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 56, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Trụ sở chính

29 Hoàng Sa, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 028 3910 3908 / Fax: 028 3910 4880
Email: namviet@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

P408 Tòa 17T1 đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa,
quận Cầu Giấy, Hà Nội / Điện thoại: 024 6281.1281
Email: info@namviethn.vn / Web: www.aascn.com.vn

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

Giám đốc



Bùi Ngọc Vương

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0941-2023-152-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Kiểm toán viên

Phạm Đức Bảo

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5308-2020-152-1

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.758.208.677.739	2.810.036.336.505
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		48.221.278.129	62.872.429.766
1.	Tiền	111	V.01	48.221.278.129	62.872.429.766
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.240.596.709.990	2.635.877.358.715
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.868.509.318.605	2.338.497.337.343
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	249.810.940.948	151.086.299.510
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	14.800.000.000	14.800.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	365.455.000.634	398.800.550.593
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(257.978.550.197)	(267.306.828.731)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.08	463.649.939.412	111.122.323.445
1.	Hàng tồn kho	141		463.649.939.412	111.122.323.445
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		5.740.750.208	164.224.579
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	119.751.583	164.224.579
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.774.674.897	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	1.846.323.728	-
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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.266.092.066.493	1.227.108.558.432
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		14.991.930.232	34.010.237.655
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	-	12.068.294.800
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	14.991.930.232	21.941.942.855
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		144.465.472.943	155.865.981.709
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	144.386.736.378	139.453.214.021
	- Nguyên giá	222		317.285.152.115	265.485.383.217
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(172.898.415.737)	(126.032.169.196)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	-	16.269.183.099
	- Nguyên giá	225		-	31.833.001.347
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(15.563.818.248)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	78.736.565	143.584.589
	- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.008.870.935)	(944.022.911)
III	Bất động sản đầu tư	230	V.13	293.944.269.948	301.342.048.488
1.	Nguyên giá	231		335.113.212.129	335.113.212.129
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(41.168.942.181)	(33.771.163.641)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	16.705.859.173	5.638.876.673
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.705.859.173	5.638.876.673
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	795.561.785.927	729.702.925.046
1.	Đầu tư vào công ty con	251		458.863.137.544	458.569.137.544
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		166.317.153.927	204.401.153.927
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.449.016.718	157.422.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(88.047.522.262)	(93.669.516.425)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.980.000.000	2.980.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		422.748.270	548.488.861
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	422.748.270	548.488.861
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.024.300.744.232	4.037.144.894.937

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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		3.167.383.884.206	3.160.719.810.758
I.	Nợ ngắn hạn	310		2.755.526.262.106	2.772.213.733.696
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	768.374.731.863	895.227.313.127
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	190.014.811.144	61.542.038.391
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	3.902.920.641	23.713.617.949
4.	Phải trả người lao động	314		10.798.612.232	12.872.663.768
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	151.958.634.468	216.984.866.393
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	-	173.744.671
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	41.543.393.219	109.081.243.864
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	1.576.638.022.355	1.441.192.720.525
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	470.795.977	470.795.977
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.824.340.207	10.954.729.031
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		411.857.622.100	388.506.077.062
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	60.787.535.608	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	48.228.917.065	49.566.069.517
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.20	73.322.886.778	10.668.004.638
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	200.069.576.368	298.569.058.338
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	V.22	29.448.706.281	29.702.944.569
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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		856.916.860.026	876.425.084.179
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.23	856.916.860.026	876.425.084.179
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		673.643.390.000	673.643.390.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		673.643.390.000	673.643.390.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		183.304.315.111	202.812.539.264
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		117.889.249.119	144.409.748.626
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		65.415.065.992	58.402.790.638
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.024.300.744.232	4.037.144.894.937

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Thu Hương

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	1.812.765.195.982	1.485.639.367.224
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	609.369.601	3.150.000
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.812.155.826.381	1.485.636.217.224
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	1.676.779.859.073	1.389.727.392.704
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		135.375.967.308	95.908.824.520
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	102.099.415.252	142.646.224.915
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	110.709.381.943	160.132.476.132
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>107.975.424.754</i>	<i>127.495.211.720</i>
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	952.211.603	2.871.566.955
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	43.604.030.292	14.913.935.427
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		82.209.758.722	60.637.070.921
11.	Thu nhập khác	31	VI.06	1.119.612.327	6.837.168.197
12.	Chi phí khác	32	VI.07	2.525.866.850	2.851.631.264
13.	Lợi nhuận khác	40		(1.406.254.523)	3.985.536.933
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		80.803.504.199	64.622.607.854
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	15.388.438.207	6.759.693.060
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	-	(539.875.844)
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		65.415.065.992	58.402.790.638

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Thu Hường

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		80.803.504.199	64.622.607.854
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		40.266.285.280	39.114.022.512
-	Các khoản dự phòng	03		(15.204.510.985)	22.722.208.203
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(620.218)	(24.508.300)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(101.896.014.952)	(142.629.976.420)
-	Chi phí lãi vay	06		107.975.424.754	127.495.211.720
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		111.944.068.078	111.299.565.569
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		444.134.520.133	462.729.938.769
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(352.527.615.967)	263.682.314.606
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(75.886.804.744)	(369.545.845.611)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		170.213.587	690.139.361
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(107.138.978.527)	(144.964.929.416)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.450.395.637)	(24.169.030.145)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.218.584.169)	(10.366.259.671)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13.026.422.754	289.355.893.462
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(33.373.750.051)	(23.719.173.165)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		855.483.863	743.687.912
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(128.447.767.797)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	128.447.767.797
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(198.320.866.718)	-
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		138.084.000.000	71.100.000.000
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		75.751.016.590	48.842.484.589
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(17.004.116.316)	96.966.999.336

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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		1.544.539.387.210	1.562.580.328.730
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.504.143.603.697)	(1.925.383.251.302)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.449.963.653)	(3.449.963.652)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(47.619.898.153)	(53.753.716.203)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.674.078.293)	(420.006.602.427)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(14.651.771.855)	(33.683.709.629)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		62.872.429.766	96.556.339.512
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		620.218	(200.117)
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		48.221.278.129	62.872.429.766

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Thu Hương



Mai Văn Định



Nguyễn Cao Thắng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

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

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong năm tài chính là:

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

04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty là xây dựng. Do đó, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty phụ thuộc vào thời gian thực hiện hợp đồng với chủ đầu tư.

05. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm tài chính, không có sự kiện hay hoạt động bất thường nào có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty.

06. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách Công ty con gồm:

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thì Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Tầng 3, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, toà nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Thửa đất số 639, tờ bản đồ DC15, ấp Rạch Bắp, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

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

<i>Tên Công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	Ấp Rạch Bắp, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	Số 64, đường Trung Văn, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Tầng 1, tòa CT1, tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Tower, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

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

01. Năm tài chính

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

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

02. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

03. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

04. Các khoản cho vay

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

05. Các khoản nợ phải thu

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

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

06. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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	07 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	04 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Phần mềm quản trị nhân sự	03 năm

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

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

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

- Nhà và quyền sử dụng đất	50 năm
- Cơ sở hạ tầng	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 (tiếp theo)

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

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

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

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

a) Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về phí dịch vụ chung cư.

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Quỹ đầu tư phát triển trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- 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 khoản chi phí tài chính khác.

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

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, ...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp, ...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ, ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, ...).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

01. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	11.637.050.307	1.246.068.826
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	36.584.227.822	61.626.360.940
Cộng	48.221.278.129	62.872.429.766

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

02. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn	2.980.000.000	2.980.000.000	2.980.000.000	2.980.000.000
+ Trái phiếu (*)	2.980.000.000	2.980.000.000	2.980.000.000	2.980.000.000
Cộng	2.980.000.000	2.980.000.000	2.980.000.000	2.980.000.000

(*): Theo Giấy chứng nhận sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2018, đáo hạn 10 năm kể từ ngày phát hành của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chứng nhận, lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang thông tin điện tử chính thức của bốn (04) Ngân hàng tham chiếu tại Ngày xác định lãi suất + 1%/năm, tổng số lượng trái phiếu là: 298 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/TP.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm							
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con			458.863.137.544	(23.117.123.335)				458.569.137.544	(28.739.117.498)	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú (i)	86,39	86,39	35.689.350.000	(1.821.472.897)	23.843.295.000	85,65	85,65	35.395.350.000	(4.416.413.177)	6.565.545.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	86,54	86,54	22.554.000.000	-	(*)	86,54	86,54	22.554.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	77,78	77,78	7.000.000.000	-	(*)	77,78	77,78	7.000.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	83,53	83,53	17.960.000.000	-	(*)	83,53	83,53	17.960.000.000	-	(*)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

	Số cuối năm					Số đầu năm					Đơn vị tính: VND
	% 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 Cơ điện Xuân Mai	97,00	97,00	97.000.000.000	-	(*)	97,00	97,00	97.000.000.000	-	(*)	
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100	100	100.000.000.000	(18.205.092.994)	(*)	100	100	100.000.000.000	(19.966.977.292)	(*)	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	98,89	98,89	88.959.787.544	-	(*)	98,89	98,89	88.959.787.544	-	(*)	
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	100	100	89.700.000.000	(3.090.557.444)	(*)	100	100	89.700.000.000	(4.355.727.029)	(*)	
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			166.317.153.927	(64.930.398.927)				204.401.153.927	(64.930.398.927)		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	32,10	29.970.755.000	-	(*)	32,10	32,10	29.970.755.000	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,00	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)	49,00	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)	49,00	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	40,00	40,00	21.916.000.000	-	(*)	40,00	40,00	60.000.000.000	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	45,00	45,00	49.500.000.000	-	(*)	45,00	45,00	49.500.000.000	-	(*)	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm				Số đầu năm				Đơn vị tính: VND	
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc		Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			255.449.016.718	-	-			157.422.150.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 (ii)	0,13	0,13	722.150.000	-	1.888.700.000	0,13	0,13	722.150.000	-	1.588.730.000
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào ⁽ⁱⁱⁱ⁾	5,67	5,67	254.726.866.718	-	(*)	6,74	6,74	156.700.000.000	-	(*)
Cộng			880.629.308.189	(88.047.522.262)				820.392.441.471	(93.669.516.425)	

(*) : Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết/giá tham chiếu trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn này.

(i): Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa của ngày 31 tháng 12 năm 2022 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 3.455.550 cổ phần, giá đóng cửa tại 31/12/2022 là 6.900 đồng/cổ phần).

(ii): Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa của ngày 31 tháng 12 năm 2022 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 55.550 cổ phần, giá đóng cửa tại 31/12/2022 là 34.000 đồng/cổ phần).

(iii): Trong năm, Công ty góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Điện Việt Lào số tiền 200.815.700.000 đồng tương ứng 20.081.570 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/CP) và chuyển nhượng 10.000.000 cổ phần cho đối tượng khác (giá chuyển nhượng 10.000 đồng/CP). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 24.781.570 cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào chiếm 5,67% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	42.119.669.061	18.832.157.575
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	49.623.628.917	20.205.691.822
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	607.880	200.620
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	129.278.569.718	47.291.697.906
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	29.367.485.707	22.011.315.043
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	6.124.825.458	11.743.842.983
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	524.190.500	116.648.742.174
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết	1.175.000	(589.796.124)
<i>Mua nguyên vật liệu, hàng hóa và các chi phí đầu vào khác</i>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	56.331.684.137	42.475.061.633
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	75.427.633.805	32.073.954.949
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	13.017.073.362	6.727.927.902
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	5.887.348.401	19.409.572.022
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	217.320.093.662	183.662.611.210
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	65.627.777.965	77.022.230.949
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	5.262.204.685	12.367.287.462
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	4.612.901.829	6.676.052.410
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	Công ty liên kết	-	31.293.947
<i>Mua tài sản cố định</i>			
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	22.280.767.551	-
<i>Chi phí lãi vay và lãi chậm thanh toán</i>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	101.989.480	215.331.507
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	352.456.304	226.867.295
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	4.750.042.414	4.375.316.947
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	1.670.943.746	2.052.609.498
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	38.243.836	-
<i>Vay ngắn hạn</i>			
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	45.200.000.000	73.300.000.000
<i>Vay dài hạn</i>			
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	4.500.000.000	-
<i>Trả gốc vay ngắn hạn</i>			
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	45.200.000.000	73.300.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Trả gốc vay dài hạn			
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	9.945.000.000	2.000.000.000
Thu cổ tức, lợi nhuận được chia			
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	700.000.000	840.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	2.061.000.000	1.648.800.000
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai (Cổ tức chi trả bằng tiền)	Công ty con	1.234.750.000	3.704.250.000
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai (Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu)	Công ty con	1.234.750.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	1.456.790.400	2.135.034.901
Thanh lý tài sản cố định			
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	-	1.175.954.042
Góp vốn			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	294.000.000	-
Nhận hoàn trả vốn góp			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết	38.084.000.000	-

03. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	1.868.509.318.605	2.338.497.337.343
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	885.823.596.044	1.103.149.326.443
- Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	160.117.686.683	250.373.625.813
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	822.568.035.878	984.974.385.087
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	12.068.294.800
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	-	12.068.294.800
Cộng	1.868.509.318.605	2.350.565.632.143

c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	100.786.682.349	151.709.359.533
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	10.206.659.394	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	-	396.851.479
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	4.319.689.618	-
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	13.846.715.617	10.958.202.692
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	11.163.028.165	38.194.627.013
- Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	21.559.768.105	61.970.149.399
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	3.595.824.408	3.594.531.908
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.496.259.605	10.496.259.605
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	4.725.008.295	5.225.008.295
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	12.068.294.800
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	-	12.068.294.800
Cộng	100.786.682.349	163.777.654.333

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

04. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	249.810.940.948	151.086.299.510
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	34.017.438.758	22.248.612.110
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	54.575.532.072	1.580.044.674
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	34.400.000.000	34.400.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	44.001.072.273	44.001.072.273
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	82.816.897.845	48.856.570.453
Cộng	249.810.940.948	151.086.299.510

b. Trả trước người bán là các bên liên quan

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	109.436.415.378	38.200.457.212
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	8.190.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	12.653.444.548	12.805.850.024
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	54.575.532.072	1.580.044.674
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	34.017.438.758	22.248.612.110
- Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	-	913.208.973
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	-	652.741.431
Cộng	109.436.415.378	38.200.457.212

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

05. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	14.800.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	(14.800.000.000)
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	(11.000.000.000)	11.000.000.000	(11.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
Cộng	14.800.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	(14.800.000.000)

06. Phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	365.455.000.634	(985.246.528)	398.800.550.593	(985.246.528)
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	13.064.844.745	-	38.377.739.031	-
- Tạm ứng	10.068.543.047	-	10.983.711.020	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	30.646.800.000	-	31.410.000.000	-
- Phải thu khác	311.674.812.842	(985.246.528)	318.029.100.542	(985.246.528)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	64.100.000.000	-	64.100.000.000	-
+ Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý	38.038.000.000	-	40.609.408.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	(985.246.528)	985.246.528	(985.246.528)
+ Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	10.385.297.030	-	10.385.297.030	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu (*)	114.205.481.424	-	124.722.840.035	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
+ Tổng Công ty Phát triển Phát thanh Truyền hình Thông tin Emico	18.433.297.463	-	18.433.297.463	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	6.900.012.623	-	-	-
+ Các khoản phải thu khác	48.627.477.774	-	48.793.011.486	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	14.991.930.232	-	21.941.942.855	-
- Phải thu khác	14.991.930.232	-	21.941.942.855	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	-	-	6.950.012.623	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco)	8.991.930.232	-	8.991.930.232	-
Cộng	380.446.930.866	(985.246.528)	420.742.493.448	(985.246.528)

(*) 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.

07. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	21.496.259.605	-	21.496.259.605	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.373.729.142	-	21.373.729.142	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	89.285.381.830	32.077.811.915	89.285.381.830	32.077.811.915
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	71.307.762.342	21.879.865.115	71.307.762.342	21.879.865.115
- Các đối tượng khác	132.363.115.770	23.890.021.462	141.691.394.304	23.890.021.462
Cộng	335.826.248.689	77.847.698.492	345.154.527.223	77.847.698.492

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

08. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	741.327.993	-	732.321.811	-
- Công cụ, dụng cụ	21.860.452	-	36.973.001	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	461.990.078.991	-	108.188.763.556	-
- Hàng hoá	896.671.976	-	2.164.265.077	-
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	463.649.939.412	-	111.122.323.445	-

09. Tài sản dở dang dài hạn**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

- Dự án cải tạo nâng cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội
- Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5
- Đầu tư dụng cụ công nghệ bê tông UHPC

Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	16.705.859.173	5.638.876.673
	4.705.859.173	4.452.356.673
	12.000.000.000	-
	-	1.186.520.000
Cộng	16.705.859.173	5.638.876.673

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	78.047.262.998	156.018.653.766	23.288.779.547	7.770.386.906	360.300.000	265.485.383.217
- Mua trong năm	11.045.818.908	11.234.948.643	-	-	-	22.280.767.551
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	31.859.001.347	-	-	-	31.859.001.347
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.340.000.000)	-	-	(2.340.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	89.093.081.906	199.112.603.756	20.948.779.547	7.770.386.906	360.300.000	317.285.152.115
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	16.468.493.620	90.840.196.661	12.389.283.617	5.973.895.298	360.300.000	126.032.169.196
- Khấu hao trong năm	2.825.146.469	24.129.321.201	2.112.059.099	803.344.827	-	29.869.871.596
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	18.497.605.368	-	-	-	18.497.605.368
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.501.230.423)	-	-	(1.501.230.423)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	19.293.640.089	133.467.123.230	13.000.112.293	6.777.240.125	360.300.000	172.898.415.737
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	61.578.769.378	65.178.457.105	10.899.495.930	1.796.491.608	-	139.453.214.021
2. Tại ngày cuối năm	69.799.441.817	65.645.480.526	7.948.667.254	993.146.781	-	144.386.736.378

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 16.262.108.078 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 238.618.432.421 đồng và 101.431.876.761 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính		
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>31.833.001.347</i>	<i>31.833.001.347</i>
- Thuê tài chính trong năm	-	-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(31.833.001.347)	(31.833.001.347)
- Giảm khác	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế		
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>15.563.818.248</i>	<i>15.563.818.248</i>
- Khấu hao trong năm	2.933.787.120	2.933.787.120
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(18.497.605.368)	(18.497.605.368)
- Giảm khác	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
III. Giá trị còn lại của TSCĐ thuê tài chính		
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>16.269.183.099</i>	<i>16.269.183.099</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm quản trị nhân sự	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>426.300.000</i>	<i>661.307.500</i>	<i>1.087.607.500</i>
- Mua trong năm	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>426.300.000</i>	<i>661.307.500</i>	<i>1.087.607.500</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>426.300.000</i>	<i>517.722.911</i>	<i>944.022.911</i>
- Khấu hao trong năm	-	64.848.024	64.848.024
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>426.300.000</i>	<i>582.570.935</i>	<i>1.008.870.935</i>
III. Giá trị còn lại			
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>-</i>	<i>143.584.589</i>	<i>143.584.589</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>-</i>	<i>78.736.565</i>	<i>78.736.565</i>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn sử dụng là 913.607.500 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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư	335.113.212.129	-	-	335.113.212.129
- Nhà và quyền sử dụng đất	333.279.196.922	-	-	333.279.196.922
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
II. Giá trị hao mòn lũy kế	33.771.163.641	7.397.778.540	-	41.168.942.181
- Nhà và quyền sử dụng đất	32.563.770.301	7.214.377.020	-	39.778.147.321
- Cơ sở hạ tầng	1.207.393.340	183.401.520	-	1.390.794.860
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	301.342.048.488	-	7.397.778.540	293.944.269.948
- Nhà và quyền sử dụng đất	300.715.426.621	-	7.214.377.020	293.501.049.601
- Cơ sở hạ tầng	626.621.867	-	183.401.520	443.220.347

Một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 108.835.612.464 đồng và 94.442.917.843 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I.

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

14. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	119.751.583	164.224.579
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	30.527.932	5.468.683
- Chi phí mua bảo hiểm	-	57.954.545
- Các khoản khác	89.223.651	100.801.351
b. Dài hạn	422.748.270	548.488.861
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	422.748.270	548.488.861
Cộng	542.499.853	712.713.440

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

15. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	1.441.192.720.525	1.441.192.720.525	1.564.729.387.210	1.429.284.085.380	1.576.638.022.355	1.576.638.022.355
- Vay ngân hàng	1.289.856.893.827	1.289.856.893.827	1.307.994.387.210	1.153.012.040.682	1.444.839.240.355	1.444.839.240.355
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông ^(a)	1.054.085.044.262	1.054.085.044.262	721.964.278.388	866.595.168.775	909.454.153.875	909.454.153.875
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I ^(b)	234.802.296.365	234.802.296.365	273.630.108.822	285.447.318.707	222.985.086.480	222.985.086.480
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội ^(c)	969.553.200	969.553.200	22.400.000.000	969.553.200	22.400.000.000	22.400.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long ^(d)	-	-	290.000.000.000	-	290.000.000.000	290.000.000.000
- Vay đối tượng khác	28.523.781.977	28.523.781.977	232.045.000.000	243.459.999.977	17.108.782.000	17.108.782.000
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	-	45.200.000.000	45.200.000.000	-	-
+ Công ty TNHH Khai Hưng	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PHL ^(e)	-	-	81.529.000.000	76.529.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Vay cá nhân ^(f)	28.523.781.977	28.523.781.977	5.316.000.000	21.730.999.977	12.108.782.000	12.108.782.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	122.812.044.721	122.812.044.721	24.690.000.000	32.812.044.721	114.690.000.000	114.690.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông ^(e)	119.362.081.068	119.362.081.068	24.690.000.000	29.362.081.068	114.690.000.000	114.690.000.000
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.449.963.653	3.449.963.653	-	3.449.963.653	-	-
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	298.569.058.338	298.569.058.338	4.500.000.000	102.999.481.970	200.069.576.368	200.069.576.368
- Vay ngân hàng	268.880.861.632	268.880.861.632	-	93.054.481.970	175.826.379.662	175.826.379.662
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông ^(e)	268.880.861.632	268.880.861.632	-	93.054.481.970	175.826.379.662	175.826.379.662
- Vay đối tượng khác	29.688.196.706	29.688.196.706	4.500.000.000	9.945.000.000	24.243.196.706	24.243.196.706
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai ^(b)	-	-	4.500.000.000	-	4.500.000.000	4.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai ⁽ⁱ⁾	29.688.196.706	29.688.196.706	-	9.945.000.000	19.743.196.706	19.743.196.706
Cộng	1.739.761.778.863	1.739.761.778.863	1.569.229.387.210	1.532.283.567.350	1.776.707.598.723	1.776.707.598.723

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Thông tin bổ sung về các khoản vay:

- (a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 01/2022/178640/HĐTD ngày 07 tháng 12 năm 2022 để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với hạn mức tối đa đến ngày 30/06/2023 là 1.200 tỷ đồng, sau ngày 30/06/2023 hạn mức tín dụng giảm xuống 1.050 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30/09/2023. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- Văn phòng Công ty tại tầng 4 tòa tháp Xuân Mai Tower Tô Hiệu - Hà Đông và nội thất gắn liền;
 - Các khoản thu theo hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng;
 - Và một số các tài sản khác.
- (b) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2022/178640/HĐTD ngày 07 tháng 12 năm 2022 với hạn mức tối đa 500 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30/09/2023 kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Căn trực tháp QTZ 7030, căn trực tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- (c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số HDTD1052022197 ngày 01 tháng 07 năm 2022 để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 400 tỷ đồng. Thời hạn vay là 01 năm. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng 26.579.128 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại 06 Công ty con và phần vốn góp trị giá 100 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai.
- (d) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 0000353881/2022/HĐTD-BacABank ngày 16 tháng 6 năm 2022 với hạn mức vay là 290 tỷ đồng nhằm mục đích bổ sung vốn để đầu tư dự án tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk (chi tiết khoản mục: nộp tiền nghĩa vụ quyền sử dụng đất). Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo từng khế ước nhận nợ nhưng không thấp hơn 9,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 09/2022/HĐMB-STC ngày 19/5/2022 ký giữa Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk với Công ty và Quyết định số 1055/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 09/05/2022 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản công là cơ sở nhà, đất tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- (e) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư PHL theo Hợp đồng vay tiền số 37/2022/HĐV/PHL-XM ngày 14 tháng 4 năm 2022, với số tiền vay là 81,529 tỷ đồng để đặt trước tiền đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu phức hợp đa chức năng tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0,01%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (f) Khoản vay các cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 4%/năm.
- (g) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo các hợp đồng sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Hợp đồng số 02/2015/178640/HĐTD ngày 30 tháng 01 năm 2015 với hạn mức là 192.658.000.000 đồng để đầu tư máy móc thiết bị và mua cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào. Thời hạn vay 96 tháng, lãi suất vay được quy định theo từng khe ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản hình thành từ khoản vay và toàn bộ 9.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào;
- Hợp đồng số 02/2021/178640/HĐTD ngày 09 tháng 8 năm 2021 với tổng hạn mức là 480.000.000.000 đồng để thanh toán các chi phí đầu tư Dự án 04 tòa nhà NO-DV01; NO-DV02; NO-DV03; NO-DV04 thuộc Dự án khu nhà văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê Rose Town. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp sau ngày giải ngân, lãi suất vay là 7,8%/năm, kể từ ngày giải ngân đến hết ngày 30/09/2021. Sau thời gian trên, lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng cộng (+) biên độ 3,0% và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý.

- (h) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai theo kế ước vay vốn số 01/2022/KU/XMH – XMC ngày 29/9/2022 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 3,3%/năm.
- (i) Khoản vay Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai theo kế ước vay vốn số 01/2014/KU/XMC - XME ngày 01/8/2014; 02/2014/KU/XMC-XME ngày 24/3/2014; 01/2017/ KU/XMC-XME ngày 20 tháng 1 năm 2017 và các phụ lục kèm theo để phục vụ đầu tư xây dựng dự án Xuân Mai Riverside, lãi suất vay 6,5%/năm.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản nợ thuê tài chính:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay		Năm trước	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả nợ gốc lãi thuê	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê Trả nợ gốc
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.725.646.894	275.683.241	3.995.671.237	545.707.585
Cộng	3.725.646.894	275.683.241	3.995.671.237	545.707.585
				3.449.963.652

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

16. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn	768.374.731.863	768.374.731.863	895.227.313.127	895.227.313.127
- Công ty CP Xây lắp Xuân Mai	158.150.023.056	158.150.023.056	145.316.055.058	145.316.055.058
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	116.760.731.386	116.760.731.386	153.096.404.699	153.096.404.699
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	29.345.096.476	29.345.096.476	92.478.869.237	92.478.869.237
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	464.118.880.945	464.118.880.945	504.335.984.133	504.335.984.133
b. Phải trả người bán dài hạn	60.787.535.608	60.787.535.608	-	-
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	47.587.535.608	47.587.535.608	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	13.200.000.000	13.200.000.000	-	-
Cộng	829.162.267.471	829.162.267.471	895.227.313.127	895.227.313.127

c. Phải trả người bán là các bên liên quan

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả người bán là công ty con	280.718.482.691	280.718.482.691	350.888.498.190	350.888.498.190
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	37.554.319.468	37.554.319.468	17.937.873.134	17.937.873.134
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	5.834.230.521	5.834.230.521	12.085.511.510	12.085.511.510
- Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	11.437.052.772	11.437.052.772	8.130.845.796	8.130.845.796
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	158.150.023.056	158.150.023.056	145.316.055.058	145.316.055.058
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	11.827.066.090	11.827.066.090	76.836.679.796	76.836.679.796
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	10.081.894.314	10.081.894.314	13.878.173.751	13.878.173.751
- Công ty TNHH MTV Bé tông Xuân Mai	45.833.896.470	45.833.896.470	47.680.832.203	47.680.832.203
- Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	-	-	29.022.526.942	29.022.526.942

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả người bán là công ty liên kết	271.695.984	271.695.984	301.334.326	301.334.326	
- Công ty Cổ phần Dầu tư phát triển Đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000	
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	4.785.000	4.785.000	-	-	
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	122.595.368	122.595.368	122.595.368	122.595.368	
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	105.315.616	105.315.616	139.738.958	139.738.958	
Cộng	280.990.178.675	280.990.178.675	351.189.832.516	351.189.832.516	

	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả người bán là bên liên quan dài hạn	47.587.535.608	47.587.535.608	-	-	
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	47.587.535.608	47.587.535.608	-	-	
Cộng	47.587.535.608	47.587.535.608	-	-	

17. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm	
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	190.014.811.144	61.542.038.391	
- Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc Gia	68.235.345.902	-	
- Công ty TNHH Điện Xekaman 1 (tại nước CHDCND Lào)	33.909.540.693	-	
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải	40.829.760.682	-	
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	36.655.393.644	
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	47.040.163.867	24.886.644.747	
Cộng	190.014.811.144	61.542.038.391	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>		
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	-	43.923.476.145
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	7.268.082.501
	-	36.655.393.644
Cộng	-	43.923.476.145

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	20.141.873.207	16.551.636	21.404.748.571	1.246.323.728	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.250.789.381	4.720.880.151	4.450.395.637	-	3.521.273.895
- Thuế thu nhập cá nhân	-	294.264.237	3.407.149.760	3.407.579.445	-	293.834.552
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	4.583.993.394	5.183.993.394	600.000.000	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	60.340.263	3.000.000	-	57.340.263
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	26.691.124	1.878.402.947	1.874.622.140	-	30.471.931
Cộng	-	23.713.617.949	14.667.318.151	36.324.339.187	1.846.323.728	3.902.920.641

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAITầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

19. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	151.958.634.468	216.984.866.393
- Chi phí lãi vay	6.671.796.342	5.835.350.115
- Trích trước chi phí công trình	145.286.838.126	211.149.516.278
b. Dài hạn	48.228.917.065	49.566.069.517
- Trích trước chi phí giá vốn Bất động sản đầu tư	48.228.917.065	49.566.069.517
Cộng	200.187.551.533	266.550.935.910

20. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	41.543.393.219	109.081.243.864
- Kinh phí công đoàn	770.131.066	707.563.872
- Bảo hiểm xã hội	597.540.424	22.254.456
- Bảo hiểm y tế	92.658.479	104.339.012
- Bảo hiểm thất nghiệp	46.870.696	66.265.477
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.036.192.554	108.180.821.047
+ <i>Phí bảo trì Chung cư</i>	3.071.403.842	3.655.664.451
+ <i>Ban Quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng Emico</i>	18.930.285.596	23.381.975.543
+ <i>Phải trả kinh phí bảo trì</i>	374.837.963	30.981.605.780
+ <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	17.659.665.153	50.161.575.273
b. Dài hạn	73.322.886.778	10.668.004.638
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.614.306.811	10.668.004.638
- Các khoản phải trả, phải nộp khác(*)	62.708.579.967	-
Cộng	114.866.279.997	119.749.248.502

(*) : Cổ tức phải trả các cổ đông, thù lao phải trả cho Hội đồng quản trị, Ban điều hành.

21. Doanh thu chưa thực hiện

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn	-	173.744.671
- Tiền dịch vụ chung cư	-	173.744.671
Cộng	-	173.744.671

22. Dự phòng phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	470.795.977	470.795.977
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	470.795.977	470.795.977
b. Dài hạn	29.448.706.281	29.702.944.569
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	29.448.706.281	29.702.944.569
Cộng	29.919.502.258	30.173.740.546

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	154.543.567.230	828.156.112.145
Lãi trong năm trước	-	-	58.402.790.638	58.402.790.638
Phân phối lợi nhuận trong năm trước	-	-	(10.133.818.604)	(10.133.818.604)
Số dư cuối năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	202.812.539.264	876.425.084.179
Lãi trong năm nay	-	-	65.415.065.992	65.415.065.992
Phân phối lợi nhuận trong năm nay (*)	-	-	(84.923.290.145)	(84.923.290.145)
Số dư cuối năm nay	673.643.390.000	(30.845.085)	183.304.315.111	856.916.860.026

(*) Theo Nghị quyết số 02/2022/NQ/XMC-HĐQT ngày 22 tháng 02 năm 2022 của Hội đồng quản trị về việc thông qua ngày đăng ký chốt quyền chi trả cổ tức năm 2020 và Nghị quyết số 05/2022/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 về việc phân phối lợi nhuận năm 2021, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận của năm 2021 và chốt quyền chi trả cổ tức năm 2020 như sau:

	Số tiền
Chi trả cổ tức bằng tiền (Cổ tức năm 2020)	80.835.094.800
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (từ nguồn lợi nhuận năm 2021)	2.336.111.626
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (từ nguồn lợi nhuận năm 2021)	1.752.083.719
Tổng cộng	84.923.290.145



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
- Công ty TNHH Khải Hưng	134.781.740.000	20,01	234.781.740.000	34,85
- Bà Đinh Thị Thanh Hà	155.526.240.000	23,09	155.526.240.000	23,09
- Ông Bùi Khắc Sơn	134.687.500.000	19,99	34.687.500.000	5,15
- Các cổ đông khác	248.647.910.000	36,91	248.647.910.000	36,91
Cộng	673.643.390.000	100	673.643.390.000	100

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	673.643.390.000	673.643.390.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	673.643.390.000	673.643.390.000
- Cổ tức đã chia	80.835.094.800	-

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	67.364.339	67.364.339
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	67.364.339	67.364.339
+ Cổ phiếu phổ thông	67.364.339	67.364.339
+ 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	67.362.579	67.362.579
+ Cổ phiếu phổ thông	67.362.579	67.362.579
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	101,55	96,49
- EUR	96,48	74,48

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH***Đơn vị tính: VND***01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu bán hàng hóa	282.633.853.491	268.025.339.326
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	641.436.085.541	593.441.497.821
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	159.899.777.091	221.269.460.160
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	706.875.278.356	295.348.613.373
- Doanh thu khác	21.920.201.503	107.554.456.544
Cộng	<u>1.812.765.195.982</u>	<u>1.485.639.367.224</u>

Ngoài các doanh thu đã thuyết minh tại mục V.02, không còn doanh thu nào khác với các bên liên quan.

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Hàng bán bị trả lại	609.369.601	3.150.000
Cộng	<u>609.369.601</u>	<u>3.150.000</u>

03. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	272.109.965.032	252.171.348.128
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	593.118.595.743	553.218.708.056
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	146.283.328.728	198.534.392.908
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	644.108.030.537	261.706.728.734
- Giá vốn của hoạt động khác	21.159.939.033	124.096.214.878
Cộng	<u>1.676.779.859.073</u>	<u>1.389.727.392.704</u>

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	96.260.128.598	76.103.627.841
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.619.172.068	43.838.224.901
- Lãi chênh lệch tỷ giá	217.880.915	74.342.755
- Doanh thu tài chính khác	2.233.671	22.630.029.418
Cộng	<u>102.099.415.252</u>	<u>142.646.224.915</u>

05. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền vay	107.975.424.754	127.495.211.720
- Lỗ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	2.788.833.282	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	362.629.872	49.834.455
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(5.621.994.163)	28.739.117.498
- Chi phí tài chính khác	5.204.488.198	3.848.312.459
Cộng	<u>110.709.381.943</u>	<u>160.132.476.132</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

06. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	16.714.286	58.094.260
- Thanh lý CCDC, vật tư khác	900.753.738	-
- Tiền phạt vi phạm chất lượng công trình thu được	-	632.000.000
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	28.481.164	1.812.507.864
- Các khoản khác	173.663.139	4.334.566.073
Cộng	1.119.612.327	6.837.168.197

07. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí phạt vi phạm chất lượng công trình	-	867.000.000
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	2.441.753.182	1.638.539.277
- Các khoản khác	84.113.668	346.091.987
Cộng	2.525.866.850	2.851.631.264

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

	Năm nay	Năm trước
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	52.932.308.826	157.014.860.040
- Chi phí nhân viên quản lý	31.547.671.217	24.228.990.385
- Chi phí vật liệu quản lý	13.701.806	94.964.985
- Chi phí đồ dùng văn phòng	107.791.571	208.883.987
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.506.141.217	6.503.672.514
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dự phòng	-	114.840.722.909
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.602.889.759	6.551.139.976
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.151.113.256	4.583.485.284
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh	952.211.603	2.871.566.955
- Chi phí khấu hao TSCĐ	139.569.528	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	812.642.075	2.107.840.910
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	763.726.045
c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(9.328.278.534)	(142.100.924.613)
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.328.278.534)	(142.100.924.613)
Cộng	44.556.241.895	17.785.502.382

09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.298.042.570	6.421.126.914
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	90.395.637	338.566.146
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.388.438.207	6.759.693.060

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(539.875.844)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(539.875.844)

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	39.098.867.689	17.246.018.656
- Chi phí nhân công	58.336.149.681	56.443.770.859
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.941.871.692	39.114.022.512
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.205.030.133	26.653.404.751
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.328.278.534)	(27.260.201.704)
- Chi phí lãi vay vốn hóa	11.766.774.729	-
- Chi phí thuê phụ	1.614.755.165.716	775.003.201.018
- Chi phí khác bằng tiền	14.251.870.265	12.461.842.449
Cộng	1.803.027.451.371	899.662.058.541

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

Bù trừ công nợ thanh lý khoản đầu tư tài chính và công nợ vay ngắn hạn số tiền 100.000.000.000 đồng.

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

Đến ngày 20 tháng 3 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 24.781.570 cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào mà Công ty đang nắm giữ cho đối tượng khác và đã thu tiền chuyển nhượng. Giá gốc khoản đầu tư là 254.726.866.718 đồng (tương đương 10.279 đồng/cổ phần), giá bán là 12.000 đồng/cổ phần.

Đến ngày 27 tháng 3 năm 2023, Công ty đã thực hiện ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng 14 căn shophouse tại dự án Ecogreen Sài Gòn từ Công ty Cổ phần Xuân Mai Sài Gòn. Giá trị của 14 căn shophouse là 504.103.069.931 đồng. Số tiền phải trả cho hợp đồng chuyển nhượng trên được Công ty bù trừ với công nợ phải thu với Công ty Cổ phần Xuân Mai Sài Gòn.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Chức vụ	Tổng thu nhập
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	1.629.326.474
Ông Nguyễn Đức Cử	Phó Chủ tịch HĐQT	1.338.588.646
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	1.196.335.000
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên HĐQT	665.372.984
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	706.057.599
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	787.330.437
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	570.802.095
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	602.966.835
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	545.586.869
Ông Đinh Việt Long	Phó Tổng Giám đốc	499.598.315
Ông Nguyễn Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	465.011.452
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	529.557.788
Cộng		9.536.534.494

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Khải Hưng	Cổ đông nắm giữ 20,01% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết
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
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Công ty liên kết

Ngoài các nghiệp vụ phát sinh trong năm đã thuyết minh tại mục V.02, các nghiệp vụ khác phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Vay ngắn hạn		
+ Công ty TNHH Khải Hưng	100.000.000.000	-
Trả gốc vay		
+ Công ty TNHH Khải Hưng	100.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay	11.500.000.000	11.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
	3.667.816.134	2.985.050.420
Phải thu khác		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	6.351.389	6.351.389
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	2.978.699.031
	15.167.816.134	14.485.050.420
Cộng nợ phải thu		
	4.500.000.000	-
Vay ngắn hạn		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	4.500.000.000	-
	19.743.196.706	29.688.196.706
Vay dài hạn		
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	19.743.196.706	29.688.196.706
	24.243.196.706	29.688.196.706
Cộng nợ phải trả		

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 lắp và sản xuất công nghiệp: bao gồm xây dựng và sản xuất bê tông;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản bao gồm: Chuyển nhượng bất động sản, cho thuê bất động sản và hợp tác đầu tư dự án bất động sản;
- Lĩnh vực khác: bao gồm bán hàng hóa, vật tư, cho thuê máy móc thiết bị.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	801.335.862.632	706.875.278.356	303.944.685.393	1.812.155.826.381
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	762.912.038.226	664.846.798.112	302.187.231.321	1.729.946.067.659
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	38.423.824.406	42.028.480.244	1.757.454.072	82.209.758.722
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	21.181.368.389	8.773.946.798	3.772.652.094	33.727.967.281
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	29.226.314.511	9.305.988.380	820.498.689	39.352.801.580
Số dư tại cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.463.305.422.971	727.795.318.608	989.416.938.597	3.180.517.680.176
- Tài sản không phân bổ	-	-	843.783.064.056	843.783.064.056
Tổng tài sản	1.463.305.422.971	727.795.318.608	1.833.200.002.653	4.024.300.744.232
- Nợ phải trả bộ phận	2.463.349.736.574	540.902.070.069	151.307.737.356	3.155.559.543.999
- Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	11.824.340.207
Tổng nợ phải trả	2.463.349.736.574	540.902.070.069	151.307.737.356	3.167.383.884.206

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	814.710.957.981	295.348.613.373	375.576.645.870	1.485.636.217.224
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	771.095.847.076	268.718.851.484	385.184.447.743	1.424.999.146.303
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	43.615.110.905	26.629.761.889	(9.607.801.873)	60.637.070.921
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	12.316.659.171	4.465.029.189	5.677.902.690	22.459.591.050
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	33.812.621.605	6.642.712.675	453.818.325	40.909.152.605
Số dư tại ngày cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	2.725.297.280.017	458.373.910.654	60.898.349.454	3.244.569.540.125
- Tài sản không phân bổ	-	-	-	792.575.354.812
Tổng tài sản	2.725.297.280.017	458.373.910.654	60.898.349.454	4.037.144.894.937
- Nợ phải trả bộ phận	2.788.011.500.340	180.370.489.721	181.383.091.666	3.149.765.081.727
- Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	10.954.729.031
Tổng nợ phải trả	2.788.011.500.340	180.370.489.721	181.383.091.666	3.160.719.810.758

Khu vực địa lý :

Tổng Công ty có các khu vực địa lý kinh doanh ở trong lãnh thổ Việt Nam và ở ngoài lãnh thổ Việt Nam:

	Trong lãnh thổ Việt Nam	Ngoài lãnh thổ Việt Nam (Nước CHDC Nhân dân Lào)	Cộng
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.771.569.317.509	40.586.508.872	1.812.155.826.381
- Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	3.177.671.277.611	2.846.402.565	3.180.517.680.176
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	33.727.967.281	-	33.727.967.281

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.221.278.129	-	62.872.429.766	-	48.221.278.129	62.872.429.766
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.208.240.906.424	(243.178.550.197)	2.728.914.414.571	(252.506.828.731)	1.965.062.356.227	2.476.407.585.840
Phải thu về cho vay	14.800.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	(14.800.000.000)	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	2.980.000.000	-	2.980.000.000	-	2.980.000.000	2.980.000.000
Cộng	2.274.242.184.553	(257.978.550.197)	2.809.566.844.337	(267.306.828.731)	2.016.263.634.356	2.542.260.015.606

Giá trị sổ sách

Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
829.162.267.471	895.227.313.127	829.162.267.471	895.227.313.127
1.776.707.598.723	1.739.761.778.863	1.776.707.598.723	1.739.761.778.863
200.187.551.533	266.550.935.910	200.187.551.533	266.550.935.910
102.744.772.521	108.180.821.047	102.744.772.521	108.180.821.047
2.908.802.190.248	3.009.720.848.947	2.908.802.190.248	3.009.720.848.947

Nợ phải trả tài chính

Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
829.162.267.471	895.227.313.127	829.162.267.471	895.227.313.127
1.776.707.598.723	1.739.761.778.863	1.776.707.598.723	1.739.761.778.863
200.187.551.533	266.550.935.910	200.187.551.533	266.550.935.910
102.744.772.521	108.180.821.047	102.744.772.521	108.180.821.047
2.908.802.190.248	3.009.720.848.947	2.908.802.190.248	3.009.720.848.947

Ghi chú: Giá trị hợp lý của Tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính xác định theo giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.10, V.13 và V.15). Thông tin về việc thế chấp tài sản cho đơn vị khác như sau:

Đơn vị tính: VND

Tài sản thế chấp	Giá trị sổ sách
TSCĐ hữu hình	101.431.876.761
Trụ sở VP CT2 Tô Hiệu - toà tháp Xuân Mai (Phần XD): 4.213m ²	45.581.831.739
Hạ tầng TT Thương Mại	2.818.906.188
Sân Tennis khu TT Thương Mại	276.375.713
Trạm trộn 75m ³ /h phần xây dựng	1.651.249.254
Trạm trộn 120m ³ /h phần xây dựng	314.978.530
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD1 - phần xây dựng	3.888.964.730
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD2 - Phần xây dựng (TTC)	2.700.336.083
Trạm trộn 75m ³ /h phần thiết bị	866.976.395
Trạm trộn 120m ³ /h phần thiết bị	754.132.898
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD1- phần thiết bị	10.638.362.233
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD3+GD4	22.319.616.201
Trụ sở văn phòng CT2 Hành Chính - Phần Thiết bị thang máy, điều hòa	1.042.747.160
Cầu tháp Zoomlion TC7035B-16 (số 2) số chế tạo 1012T 60160 1206	2.682.849.864
Cầu tháp Zoomlion TC7035B-16 (số 1) số chế tạo 1012TC 01700878	2.700.120.073
Cầu tháp QTZ 7030B (16 tấn) số chế tạo 0207B452 (A16-02-248)	1.662.322.311
Vận thăng DAHAN (số 1) số chế tạo 193769	-
Vận thăng DAHAN (số 2) số chế tạo 193783	-
Vận thăng MCM 200 (số 1) số chế tạo 2015 198	-
Vận thăng MCM 200 (số 2) số chế tạo 2015 199	-
Vận thăng NTP SC200/200 (số 1) số chế tạo SA16-07-8290	-
Vận thăng NTP SC200/200 (số 2) số chế tạo SA16-08-8291	-
Vận thăng Zoomlion (số 1) số chế tạo 3014SC 01700070-1	16.340.876
Vận thăng Zoomlion (số 2) số chế tạo 2017 0069	16.340.876
Ô tô 7 chỗ Toyota Land Cruiser Brado TX-L (BKS 30E 472.96)	364.154.516
Ô tô 7 chỗ Toyota Highlander Le (BKS 30E 471.97)	268.112.241
Trụ sở VP CT2 Tô Hiệu - toà tháp Xuân Mai (Phần Nội thất)	867.158.880
Bất động sản đầu tư	94.442.917.843
Lô T2-01A tầng 2 nhà CT1 Ngô Thị Nhậm: 341 m ²	4.600.908.868
Lô T3-02 tầng 3 nhà CT1 Ngô Thị Nhậm: 824 m ²	11.117.738.653
Bể bơi CT2 hành chính	443.220.347
Lô nhà trẻ tầng 2 nhà CT2 Hành Chính: 690 m ²	6.721.833.428
Lô 7 tầng 3 nhà CT2 Hành Chính: 410 m ²	3.959.700.726
Lô 6 tầng 3 nhà CT2 Hành Chính: 380,6 m ²	3.675.761.213

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Tài sản thế chấp**Giá trị sổ sách**

Lô 6 tầng 1 nhà CT2 Hành Chính: 368 m2	3.554.072.889
Lô 5 tầng 1 nhà CT2 Hành Chính: 430m2	4.152.856.901
Lô 4 tầng 3 nhà CT2 Hành Chính: 491 m2	4.741.983.100
Lô 4 tầng 1 nhà CT2 Hành Chính: 109 m2	1.052.700.909
Lô 3 tầng 3 nhà CT2 Hành Chính: 346 m2	3.341.601.090
Lô 3 tầng 2 nhà CT2 Hành Chính: 1471 m2 - TAAD Việt Nam	14.206.633.607
Lô 3 tầng 1 nhà CT2 Hành Chính: 288 m2 - T - Martstores	2.781.448.327
Lô 2 tầng 5 CT2 Hành Chính: 122,7 m2	1.185.012.853
Lô 2 tầng 3 nhà CT2 Hành Chính: 355 m2	3.428.521.400
Lô 2 tầng 2 nhà CT2 Hành Chính: 763,5 m2	7.373.735.407
Lô 2 tầng 1 nhà CT2 Hành Chính: 580m2	5.601.527.903
Lô 1 tầng 5 nhà CT2 Hành Chính : 116 m2	1.120.305.594
Lô 1 tầng 1 nhà CT2 Hành Chính: 275,2m2- N.Đình An	2.655.896.837
Lô 03B Tòa ABC Dương Nội: 48m2	427.724.491
Lô 04 Tòa ABC Dương Nội: 493.5m2	4.440.919.760
Lô 05 Tòa ABC Dương Nội: 433m2	3.858.813.540

06. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản cho vay

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

07. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	768.374.731.863	60.787.535.608	-	829.162.267.471
Vay và nợ	1.576.638.022.355	200.069.576.368	-	1.776.707.598.723
Chi phí phải trả	151.958.634.468	48.228.917.065	-	200.187.551.533
Các khoản phải trả khác	40.036.192.554	62.708.579.967	-	102.744.772.521
Cộng	2.537.007.581.240	371.794.609.008	-	2.908.802.190.248
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	895.227.313.127	-	-	895.227.313.127
Vay và nợ	1.441.192.720.525	298.569.058.338	-	1.739.761.778.863
Chi phí phải trả	216.984.866.393	49.566.069.517	-	266.550.935.910
Các khoản phải trả khác	108.180.821.047	-	-	108.180.821.047
Cộng	2.661.585.721.092	348.135.127.855	-	3.009.720.848.947

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

08. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

09. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

H.H.N.