

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
đã được soát xét

M.S.C.

M.S.C.

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 3
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	5 – 54
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	12 – 54

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 29 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ kế toán là:

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Cừ	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên	
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên	Bỏ nhiệm nhiệm ngày 05/5/2023
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên	
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18/4/2023

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Viết Long	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03/3/2023
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

Số: 53.1 /2023/BCSX-AASCN

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

Phó Giám đốc



Nguyễn Hải Linh

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3407-2020-152-1

Trụ sở chính

54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, TPHCM
Điện thoại: 028 3910 3908 / Fax: 028 3910 4880
Email: namviet@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Phòng 903 toà 17T1 đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội / Điện thoại: 024 6281.1281
Email: info.hn@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.696.722.078.328	2.758.208.677.739
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		103.559.354.606	48.221.278.129
1.	Tiền	111	V.01	103.559.354.606	48.221.278.129
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		2.042.896.857.273	2.240.596.709.990
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.712.088.015.153	1.868.509.318.605
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	204.572.058.405	249.810.940.948
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	42.312.000.000	14.800.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	350.403.007.777	365.455.000.634
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(266.478.224.062)	(257.978.550.197)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.08	544.213.581.462	463.649.939.412
1.	Hàng tồn kho	141		548.028.561.082	463.649.939.412
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.814.979.620)	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		6.052.284.987	5.740.750.208
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	122.863.931	119.751.583
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.929.421.056	3.774.674.897
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	-	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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		906.988.963.662	1.266.092.066.493
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		14.991.930.232	14.991.930.232
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
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	14.991.930.232
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		121.549.068.636	144.465.472.943
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	121.499.332.069	144.386.736.378
	- Nguyên giá	222		307.943.202.115	317.285.152.115
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(186.443.870.046)	(172.898.415.737)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	49.736.567	78.736.565
	- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.037.870.933)	(1.008.870.935)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.12	217.785.463.016	293.944.269.948
1.	Nguyên giá	231		249.322.130.495	335.113.212.129
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(31.536.667.479)	(41.168.942.181)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	17.777.733.121	16.705.859.173
1.	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		17.777.733.121	16.705.859.173
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	534.656.980.025	795.561.785.927
1.	Đầu tư vào công ty con	251		458.863.137.544	458.863.137.544
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		166.317.153.927	166.317.153.927
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		722.150.000	255.449.016.718
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(94.225.461.446)	(88.047.522.262)
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		227.788.632	422.748.270
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	227.788.632	422.748.270
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.603.711.041.990	4.024.300.744.232

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		2.737.742.799.764	3.167.383.884.206
I.	Nợ ngắn hạn	310		2.492.700.005.443	2.755.526.262.106
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	666.710.201.582	768.374.731.863
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	196.813.549.646	190.014.811.144
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	13.921.586.157	3.902.920.641
4.	Phải trả người lao động	314		4.640.366.790	10.798.612.232
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	129.643.751.234	151.958.634.468
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		-	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	95.595.176.925	41.543.393.219
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	1.371.020.965.972	1.576.638.022.355
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	470.795.977	470.795.977
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		13.883.611.160	11.824.340.207
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		245.042.794.321	411.857.622.100
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	12.976.621.022	60.787.535.608
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18	47.560.340.839	48.228.917.065
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.19	9.987.549.811	73.322.886.778
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	145.069.576.368	200.069.576.368
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.20	29.448.706.281	29.448.706.281

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		865.968.242.226	856.916.860.026
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.21	865.968.242.226	856.916.860.026
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		192.355.697.311	183.304.315.111
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		178.725.260.491	117.889.249.119
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay	421b		13.630.436.820	65.415.065.992
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		3.603.711.041.990	4.024.300.744.232

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	740.737.953.238	530.933.741.444
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	2.397.908.218	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		738.340.045.020	530.933.741.444
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	686.208.275.423	478.752.628.760
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		52.131.769.597	52.181.112.684
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	67.174.769.469	19.019.332.753
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	62.450.035.165	45.766.803.307
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		52.485.545.148	43.027.011.268
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	563.768.746	635.065.204
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	30.551.041.601	15.346.040.330
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.741.693.554	9.452.536.596
11.	Thu nhập khác	31	VI.06	337.718.646	1.022.792.911
12.	Chi phí khác	32	VI.07	4.805.948.135	90.364.944
13.	Lợi nhuận khác	40		(4.468.229.489)	932.427.967
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.273.464.065	10.384.964.563
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	7.643.027.245	5.641.137.311
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		13.630.436.820	4.743.827.252

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Thu Hương

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		21.273.464.065	10.384.964.563
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		19.733.807.208	19.747.189.172
-	Các khoản dự phòng	03		18.492.592.669	(9.582.516.822)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		3.217.055	(504.625)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(118.129.073.964)	(19.023.264.776)
-	Chi phí lãi vay	06		52.485.545.148	43.027.011.268
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		(6.140.447.819)	44.552.878.780
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		208.810.926.807	287.752.711.486
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(73.105.234.591)	(273.597.136.914)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(164.180.947.481)	86.079.028.760
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		191.847.290	79.968.235
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(50.023.323.771)	(43.110.290.180)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.530.103.902)	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.519.783.667)	(2.434.106.068)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(90.497.067.134)	99.323.054.099
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1.071.873.948)	(22.534.270.051)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		119.283.324.003	855.483.863
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(27.512.000.000)	-
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(201.109.700.000)
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		297.378.840.000	
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.014.623.245	4.848.925.945
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		419.092.913.300	(217.939.560.243)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
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		515.987.725.227	821.666.547.818
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(776.604.781.610)	(690.300.593.750)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(1.724.981.826)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.637.496.251)	(47.565.358.528)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(273.254.552.634)	82.075.613.714
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		55.341.293.532	(36.540.892.430)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		48.221.278.129	62.872.429.766
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(3.217.055)	504.625
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		103.559.354.606	26.332.041.961

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

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

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ kế toán 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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty thực hiện chuyển nhượng 24.781.570 cổ phần tại Công ty Cổ phần Điện Việt Lào với giá trị chuyển nhượng là 297.378.840.000 đồng, thu về khoản lãi bán khoản đầu tư 42.651.973.282 đồng. (Chi tiết tại thuyết minh V.02 và thuyết minh VI.04).

Ngoài ra, không có sự kiện hay hoạt động bất thường nào có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

06. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách Công ty con gồm:

<u>Tên Công ty con</u>	<u>Địa chỉ trụ sở chính</u>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	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 giữa niên độ (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 giữa niên độ được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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 giữa niên độ (tiếp theo)

- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

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

02. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

03. Các khoản đầu tư tài chính

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 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 kỳ kế toán Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi như đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

06. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	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 kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khấu hao

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

- Nhà và quyền sử dụng đất	50 năm
- Cơ sở hạ tầng	10 năm

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

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

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

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp 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 cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.
- Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:
 - Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
 - Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về 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 kỳ kế toán.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được

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 giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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 kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

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

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

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 đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán;
- Các khoản chi phí tài chính khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, 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 hóa, 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 hóa (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 giữa niên độ (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 kỳ hiện hành.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	11.178.856.367	11.637.050.307
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	92.380.498.239	36.584.227.822
Cộng	<u>103.559.354.606</u>	<u>48.221.278.129</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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

02. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		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 quyền 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 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 kỳ			Số đầu năm				
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	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)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú ^(a)	86,39	86,39	31.445.505.000	86,39	86,39	35.689.350.000	(610.966.137)	(1.821.472.897)
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	86,54	86,54	(*)	86,54	86,54	22.554.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	77,78	77,78	(*)	77,78	77,78	7.000.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	83,53	83,53	(*)	83,53	83,53	17.960.000.000	-	-
						458.863.137.544		(23.117.123.335)
								23.843.295.000

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 giữa niên độ (tiếp theo)

	Số cuối kỳ				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
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	97,00	97,00	97.000.000.000	(8.343.518.807)	(*)	97,00	97,00	97.000.000.000	-	(*)
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100	100	100.000.000.000	(16.902.059.640)	(*)	100	100	100.000.000.000	(18.205.092.994)	(*)
+ 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	(3.438.517.935)	(*)	100	100	89.700.000.000	(3.090.557.444)	(*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			166.317.153.927	(64.930.398.927)				166.317.153.927	(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	21.916.000.000	-	(*)
+ 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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			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			722.150.000	-	-			255.449.016.718	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 (b)	0,13	0,13	722.150.000	-	1.610.950.000	0,13	0,13	722.150.000	-	1.888.700.000
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào (c)			-	-	(*)	5,67	5,67	254.726.866.718	-	(*)
Cộng			625.902.441.471	(94.225.461.446)				880.629.308.189	(88.047.522.262)	

(*): Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 bởi vì không có giá niêm yết/giá tham chiếu trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn này.

(a): Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa của ngày 30 tháng 6 năm 2023 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 3.455.550 cổ phần, giá đóng cửa tại 30/6/2023 là 9.100 đồng/cổ phần).

(b): Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa của ngày 30 tháng 6 năm 2023 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 55.550 cổ phần, giá đóng cửa tại 30/6/2023 là 29.000 đồng/cổ phần).

(c): Là khoản chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Điện Việt Lào theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2023/HĐ/XMC-HMT ngày 25 tháng 02 năm 2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp HMT (số lượng 24.781.570 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng). Tổng giá trị chuyển nhượng là 297.378.840.000 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 giữa niên độ (tiếp theo)**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ:**

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	11.000.267.559	27.822.460.947
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	16.119.902.475	22.407.592.507
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	-	607.880
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	61.229.441.069	33.700.946.269
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	40.955.351.950	14.126.925.585
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	1.610.214.442	3.530.399.488
- Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	11.046.247.456	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết	-	1.175.000
Mua hàng hóa và dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	15.270.490.213	33.016.859.562
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	26.486.492.428	24.219.779.740
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai (mua ván khuôn)	Công ty con	-	7.853.707.405
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	3.773.645.713	6.430.963.949
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	1.541.961.922	102.739.825
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	175.722.943.992	39.887.645.791
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	33.238.034.349	32.954.160.175
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	734.165.725	3.085.894.799
- Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	21.044.283.947	557.104.548
Mua tài sản cố định			
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	-	22.280.767.551
Đầu tư vào Công ty con			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	-	294.000.000
Chi phí lãi vay và lãi chậm thanh toán phải trả			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	-	101.989.480
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	3.075.408.818	2.364.547.061
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	636.380.026	956.935.985
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	256.298.589	110.966.322
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	451.626.371	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	73.639.726	-

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ			
- Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	840.000.000	700.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	-	2.061.000.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai (Cổ tức chi trả bằng tiền)	Công ty con	-	1.234.750.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai (Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức)	Công ty con	-	1.234.750.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	1.789.197.442	1.456.790.400
03. Phải thu của khách hàng			
		Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn		1.712.088.015.153	1.868.509.318.605
- Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu		710.861.436.044	885.823.596.044
- Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu		171.033.539.492	171.033.539.492
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác		45.074.059.530	160.117.686.683
Cộng		785.118.980.087	651.534.496.386
		1.712.088.015.153	1.868.509.318.605
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan			
		Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú		183.347.198.163	100.786.682.349
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai		12.912.261.905	10.206.659.394
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai		51.528.322.806	4.319.689.618
- Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai		49.828.602.763	13.846.715.617
- Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương		1.877.858.727	11.163.028.165
- Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương		31.364.338.808	21.559.768.105
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa		95.824.408	3.595.824.408
- 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		4.369.999.999	4.725.008.295
Cộng		183.347.198.163	100.786.682.349
04. Trả trước cho người bán			
		Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai		204.572.058.405	249.810.940.948
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai		16.243.971.090	34.017.438.758
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT		26.085.331.750	54.575.532.072
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long		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		83.841.683.292	82.816.897.845
Cộng		204.572.058.405	249.810.940.948

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b. Trả trước người bán là các bên liên quan

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	54.310.751.179	109.436.415.378
- Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	-	8.190.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	11.981.448.339	12.653.444.548
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	26.085.331.750	54.575.532.072
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	16.243.971.090	34.017.438.758
Cộng	54.310.751.179	109.436.415.378

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

05. Phải thu về cho vay

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	42.312.000.000	(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)
+ Các cá nhân khác(*)	27.512.000.000	-	-	-
Cộng	42.312.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	(14.800.000.000)

(*): Theo các hợp đồng cho cá nhân vay tiền, thời hạn 01 năm, lãi suất 4%/năm, khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

06. Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	350.403.007.777	(30.985.246.528)	365.455.000.634	(985.246.528)
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	5.450.662.187	-	13.064.844.745	-
- Tạm ứng	8.927.485.292	-	10.068.543.047	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	30.970.656.810	-	30.646.800.000	-
- Phải thu khác	305.054.203.488	(30.985.246.528)	311.674.812.842	(985.246.528)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	64.100.000.000	-	64.100.000.000	-
+ 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 (*)	108.589.337.351	-	114.205.481.424	-
+ 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 và Kinh doanh Hai Thành	6.450.000.000	-	6.900.012.623	-
+ Các khoản phải thu khác	86.111.025.116	(30.000.000.000)	86.665.477.774	-

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	14.991.930.232	-	14.991.930.232	-
- Phải thu khác	14.991.930.232	-	14.991.930.232	-
+ 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	365.394.938.009	(30.985.246.528)	380.446.930.866	(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 kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	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	93.625.120.405	36.417.550.490	89.285.381.830	32.077.811.915
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu 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	165.160.638.871	48.187.870.698	132.363.115.770	23.890.021.462
Cộng	372.963.510.365	106.485.286.303	335.826.248.689	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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

08. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	741.327.993	-	741.327.993	-
- Công cụ, dụng cụ	21.860.452	-	21.860.452	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	529.183.158.209	-	461.990.078.991	-
- Hàng hoá	18.082.214.428	(3.814.979.620)	896.671.976	-
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	548.028.561.082	(3.814.979.620)	463.649.939.412	-

09. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.777.733.121	16.705.859.173
- Dự án cải tạo nâng cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội	5.418.518.328	4.705.859.173
- Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5	12.359.214.793	12.000.000.000
Cộng	17.777.733.121	16.705.859.173

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 giữa niên độ (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	89.093.081.906	199.112.603.756	20.948.779.547	7.770.386.906	360.300.000	317.285.152.115
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(90.000.000)	(9.195.300.000)	(56.650.000)	-	(9.341.950.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	89.093.081.906	199.022.603.756	11.753.479.547	7.713.736.906	360.300.000	307.943.202.115
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	19.293.640.089	133.467.123.230	13.000.112.293	6.777.240.125	360.300.000	172.898.415.737
- Khấu hao trong kỳ	1.523.593.332	13.692.148.445	522.900.669	386.802.482	-	16.125.444.928
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(90.000.000)	(2.438.214.071)	(51.776.548)	-	(2.579.990.619)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	20.817.233.421	147.069.271.675	11.084.798.891	7.112.266.059	360.300.000	186.443.870.046
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	69.799.441.817	65.645.480.526	7.948.667.254	993.146.781	-	144.386.736.378
2. Tại ngày cuối kỳ	68.275.848.485	51.953.332.081	668.680.656	601.470.847	-	121.499.332.069

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 18.247.577.073 đồng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao chờ thanh lý là 2.753.590.780 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 270.477.433.768 đồng và 100.153.929.786 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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phân mềm quản trị nhân sự	Phân 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 kỳ	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</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>582.570.935</i>	<i>1.008.870.935</i>
- Khấu hao trong kỳ	-	28.999.998	28.999.998
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>426.300.000</i>	<i>611.570.933</i>	<i>1.037.870.933</i>
III. Giá trị còn lại			
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	-	<i>78.736.565</i>	<i>78.736.565</i>
<i>2. Tại ngày cuối kỳ</i>	-	<i>49.736.567</i>	<i>49.736.567</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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư	335.113.212.129	-	85.791.081.634	249.322.130.495
- Nhà và quyền sử dụng đất	333.279.196.922	-	85.791.081.634	247.488.115.288
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
II. Giá trị hao mòn lũy kế	41.168.942.181	3.579.362.282	13.211.636.984	31.536.667.479
- Nhà và quyền sử dụng đất	39.778.147.321	3.487.661.522	13.211.636.984	30.054.171.859
- Cơ sở hạ tầng	1.390.794.860	91.700.760	-	1.482.495.620
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	293.944.269.948	13.211.636.984	89.370.443.916	217.785.463.016
- Nhà và quyền sử dụng đất	293.501.049.601	13.211.636.984	89.278.743.156	217.433.943.429
- Cơ sở hạ tầng	443.220.347	-	91.700.760	351.519.587

Một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 77.549.999.641 đồng và 32.050.846.932 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 SGD I.

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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

13. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	122.863.931	119.751.583
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	9.832.562	30.527.932
- Các khoản khác	113.031.369	89.223.651
b. Dài hạn	227.788.632	422.748.270
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	227.788.632	422.748.270
Cộng	350.652.563	542.499.853

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	200.069.576.368	200.069.576.368	-	55.000.000.000	145.069.576.368	145.069.576.368
- <i>Vay ngân hàng</i>	<i>175.826.379.662</i>	<i>175.826.379.662</i>	-	<i>55.000.000.000</i>	<i>120.826.379.662</i>	<i>120.826.379.662</i>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông (g)	175.826.379.662	175.826.379.662	-	55.000.000.000	120.826.379.662	120.826.379.662
- <i>Vay đối tượng khác</i>	<i>24.243.196.706</i>	<i>24.243.196.706</i>	-	-	<i>24.243.196.706</i>	<i>24.243.196.706</i>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai (h)	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai (i)	19.743.196.706	19.743.196.706	-	-	19.743.196.706	19.743.196.706
Cộng	1.776.707.598.723	1.776.707.598.723	570.987.725.227	831.604.781.610	1.516.090.542.340	1.516.090.542.340

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 các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng;
- Và một số các tài sản khác.

(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

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 giữa niên độ (tiếp theo)

kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay được quy định theo từng kế 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.

- (e) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số HDTTD1052022197 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 kế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng 26.579.128 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu 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 Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại Công ty TNHH MTV Bé tông Xuân Mai (chưa được cung cấp HDTD mới hoặc phụ lục gia hạn mới).
- (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 và Phụ lục gia hạn số 02-0000353881/2022/HĐTD-BacABank ngày 21 tháng 6 năm 2023 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 (chỉ tiết khoản mục: nộp tiền nghĩa vụ quyền sử dụng đất). Thời hạn vay đến 17 tháng 6 năm 2024, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo từng kế 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 Mê 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 Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0,01%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm. (chưa được cung cấp phụ lục gia hạn vay)
- (f) Khoản vay cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 4%/năm (chưa được cung cấp hợp đồng vay bà Nguyễn Thị Hương, bà Vũ Thị Hương phát sinh năm 2023).
- (e) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo 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. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (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.

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023		Từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	136.503.562	1.724.981.826
Cộng	-	-	136.503.562	1.724.981.826

15. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	666.710.201.582	666.710.201.582	768.374.731.863	768.374.731.863
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	150.786.715.633	150.786.715.633	158.150.023.056	158.150.023.056
- Công ty TNHH đầu tư Xây dựng Unicons	57.655.910.607	57.655.910.607	11.827.066.090	11.827.066.090
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	38.557.447.546	38.557.447.546	27.806.072.170	27.806.072.170
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	29.345.096.476	29.345.096.476	29.345.096.476	29.345.096.476
b. Phải trả người bán dài hạn				
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	390.365.031.320	390.365.031.320	541.246.474.071	541.246.474.071
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	12.976.621.022	12.976.621.022	60.787.535.608	60.787.535.608
Cộng	679.686.822.604	679.686.822.604	829.162.267.471	829.162.267.471

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

c. Phải trả người bán là các bên liên quan

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngắn hạn				
Phải trả người bán là công ty con				
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	309.693.048.758	309.693.048.758	280.990.178.675	280.990.178.675
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	309.421.352.774	309.421.352.774	280.718.482.691	280.718.482.691
+ Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	27.402.287.971	27.402.287.971	37.554.319.468	37.554.319.468
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	5.195.844.585	5.195.844.585	5.834.230.521	5.834.230.521
+ Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	10.483.036.786	10.483.036.786	11.437.052.772	11.437.052.772
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	150.786.715.633	150.786.715.633	158.150.023.056	158.150.023.056
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	57.655.910.607	57.655.910.607	11.827.066.090	11.827.066.090
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	9.191.541.061	9.191.541.061	10.081.894.314	10.081.894.314
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Phát triển Đô thị Sơn An	32.851.745.325	32.851.745.325	45.833.896.470	45.833.896.470
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	15.854.270.806	15.854.270.806	-	-
Phải trả người bán là công ty liên kết				
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	271.695.984	271.695.984	271.695.984	271.695.984
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	39.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	4.785.000	4.785.000	4.785.000	4.785.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	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	105.315.616	105.315.616
- Dài hạn				
Phải trả người bán là công ty con				
+ Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	-	-	47.587.535.608	47.587.535.608
+ Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	-	-	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	309.693.048.758	309.693.048.758	328.577.714.283	328.577.714.283

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

16. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	196.813.549.646	190.014.811.144
- Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Quốc gia	50.749.089.342	68.235.345.902
- Chi nhánh Rose Town - Công ty cổ phần sản xuất Bao Bì và hàng xuất khẩu	50.516.066.942	-
- Công ty Cổ phần tập đoàn Trường Hải	32.077.793.784	40.829.760.682
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	63.470.599.578	80.949.704.560
Cộng	196.813.549.646	190.014.811.144

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.246.323.728	-	8.175.817.639	1.289.774.480	-	5.639.719.431
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.521.273.895	6.547.063.264	3.530.103.902	-	6.538.233.257
- Thuế thu nhập cá nhân	-	293.834.552	1.842.171.304	1.925.986.825	-	210.019.031
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	600.000.000	-	2.089.403.173	-	-	1.489.403.173
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	57.340.263	3.000.000	25.209.474	-	35.130.789
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	30.471.931	40.000.000	61.391.455	-	9.080.476
Cộng	1.846.323.728	3.902.920.641	18.697.455.380	6.832.466.136	-	13.921.586.157

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

18. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	129.643.751.234	151.958.634.468
- Chi phí lãi vay	9.134.017.719	6.671.796.342
- Trích trước chi phí công trình	120.509.733.515	145.286.838.126
b. Dài hạn	47.560.340.839	48.228.917.065
- Trích trước chi phí Bất động sản đầu tư vào giá vốn	47.560.340.839	48.228.917.065
Cộng	177.204.092.073	200.187.551.533

19. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	95.595.176.925	41.543.393.219
- Kinh phí công đoàn	982.696.400	770.131.066
- Bảo hiểm xã hội	646.510.056	597.540.424
- Bảo hiểm y tế	51.146.832	92.658.479
- Bảo hiểm thất nghiệp	22.310.659	46.870.696
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	93.892.512.978	40.036.192.554
+ <i>Phí bảo trì Chung cư</i>	5.081.421.167	3.071.403.842
+ <i>Ban Quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng Emico</i>	18.930.285.596	18.930.285.596
+ <i>Phải trả kinh phí bảo trì</i>	452.493.362	374.837.963
+ <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	69.428.312.853	17.659.665.153
b. Dài hạn	9.987.549.811	73.322.886.778
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.987.549.811	10.614.306.811
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	62.708.579.967
Cộng	105.582.726.736	114.866.279.997

20. Dự phòng phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	29.448.706.281
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	29.448.706.281	29.448.706.281
Cộng	29.919.502.258	29.919.502.258

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

21. 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)	202.812.539.264	876.425.084.179
Lãi trong năm trước	-	-	65.415.065.992	65.415.065.992
Phân phối lợi nhuận trong năm trước	-	-	(84.923.290.145)	(84.923.290.145)
Số dư cuối năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	183.304.315.111	856.916.860.026
Lãi trong kỳ này	-	-	13.630.436.820	13.630.436.820
Phân phối lợi nhuận trong kỳ này (*)	-	-	(4.579.054.620)	(4.579.054.620)
Số dư cuối kỳ này	673.643.390.000	(30.845.085)	192.355.697.311	865.968.242.226

(*) Theo Biên bản số 08/2023/BB/XMC-DHĐCĐTN ngày 05 tháng 5 năm 2023 và Nghị quyết số 08/2023/NQ/XMC-DHĐCĐTN ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận của năm 2022 như sau:

	Số tiền
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (từ nguồn lợi nhuận năm 2022)	2.616.602.640
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (từ nguồn lợi nhuận năm 2022)	1.962.451.980
Tổng cộng	4.579.054.620

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
- Công ty TNHH Khải Hưng	-	-	134.781.740.000	20,01
- Bà Nguyễn Minh Trang	167.791.100.000	24,91	33.009.360.000	4,90
- 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	134.687.500.000	19,99
- Các cổ đông khác	215.638.550.000	32,01	215.638.550.000	32,01
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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	673.643.390.000	673.643.390.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	673.643.390.000	673.643.390.000
- Cổ tức đã chia	-	80.835.094.800

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	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.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- USD	101,55	101,55
- EUR	3.769,75	96,48

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 giữa niên độ (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Đơn vị tính: VND

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Doanh thu bán hàng	153.760.914.171	113.596.315.235
- Doanh thu xây lắp	331.473.652.238	157.107.575.785
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	51.923.450.646	42.864.587.047
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	194.706.746.681	211.277.785.290
- Doanh thu khác	8.873.189.502	6.087.478.087
Cộng	740.737.953.238	530.933.741.444

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Giảm giá hàng bán	2.397.908.218	-
Cộng	2.397.908.218	-

03. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	146.915.214.407	111.942.811.561
- Giá vốn xây lắp	323.379.060.960	139.475.312.669
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	47.270.159.950	38.327.459.606
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	152.543.449.152	183.072.098.731
- Giá vốn của hoạt động khác	16.100.390.954	5.934.946.193
Cộng	686.208.275.423	478.752.628.760

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Lãi bán các khoản đầu tư (*)	42.651.973.282	-
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.577.046.189	13.551.776.419
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.684.747.442	5.452.540.400
- Lãi chênh lệch tỷ giá	261.002.556	12.782.263
- Doanh thu tài chính khác	-	2.233.671
Cộng	67.174.769.469	19.019.332.753

(*): Là khoản lợi nhuận tạo ra từ việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Điện Việt Lào (chi tiết tại thuyết minh V.02).

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

05. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Lãi tiền vay	52.485.545.148	43.027.011.268
- Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(2.513.540.114)	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.217.055	162.289.176
- Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	8.691.479.298	-
- Chi phí tài chính khác	3.783.333.778	2.577.502.863
Cộng	62.450.035.165	45.766.803.307

06. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	16.714.286
- Thanh lý CCDC, vật tư khác	31.980.000	900.753.738
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	45.100.000	-
- Các khoản khác	260.638.646	105.324.887
Cộng	337.718.646	1.022.792.911

07. Chi phí khác

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.717.413.926	-
- Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh	38.400.954	39.064.704
- Các khoản khác	3.050.133.255	51.300.240
Cộng	4.805.948.135	90.364.944

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	67.670.069.963	24.674.318.864
- Chi phí nhân viên quản lý	14.867.085.915	14.621.886.229
- Chi phí vật liệu quản lý	7.758.182	4.901.000
- Chi phí đồ dùng văn phòng	36.198.547	33.765.807
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.134.355.255	2.950.745.915
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	45.618.702.227	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.031.873.195	2.711.021.694
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.971.096.642	4.348.998.219
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh	563.768.746	635.065.204
- Chi phí khấu hao TSCĐ	119.631.024	19.938.504
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	444.137.722	615.126.700
c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(37.119.028.362)	(9.328.278.534)
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(37.119.028.362)	(9.328.278.534)
Cộng	31.114.810.347	15.981.105.534

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	7.643.027.245	5.641.137.311
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	7.643.027.245	5.641.137.311

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.675.931.014	31.179.633.685
- Chi phí nhân công	27.153.446.656	25.527.357.626
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.161.098.767	18.952.476.287
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.401.886.455	10.271.708.019
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	8.499.673.865	(9.328.278.534)
- Chi phí lãi vay vốn hóa	16.315.315.375	419.710.520
- Chi phí thầu phụ	392.284.997.164	381.992.836.293
- Chi phí phân bổ từ hợp tác đầu tư	64.813.774.092	178.464.399.525
- Chi phí hàng hóa bất động sản đầu tư	67.746.437.156	-
- Chi phí khác bằng tiền	6.548.390.037	19.204.923.296
Cộng	637.600.950.581	656.684.766.717

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

Trong kỳ Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Bù trừ công nợ khoản phải thu tiền cổ tức với khoản phải trả người bán	840.000.000
Cộng	840.000.000

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Chức vụ	Tổng thu nhập
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	858.708.122
Ông Nguyễn Đức Cử	Phó Chủ tịch HĐQT	708.986.335
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	632.257.584
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	44.843.562
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	375.478.778
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	392.717.996
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	296.878.701
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	326.089.793
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	293.838.314
Ông Nguyễn Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	279.986.098
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	277.008.393
Cộng		4.486.793.676

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 đến ngày 13/01/2023
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 kỳ đã thuyết minh tại mục V.02, các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
Vay ngắn hạn		-
- 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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03, V.04 và V.15 còn các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu về cho vay</i>	<i>11.500.000.000</i>	<i>11.500.000.000</i>
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
<i>Phải thu khác</i>	<i>5.450.662.187</i>	<i>3.661.464.745</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	3.661.464.745
Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	1.789.197.442	-
Cộng nợ phải thu	<u>16.950.662.187</u>	<u>15.161.464.745</u>
<i>Vay dài hạn</i>	<i>24.243.196.706</i>	<i>24.243.196.706</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	19.743.196.706	19.743.196.706
Cộng nợ phải trả	<u>24.243.196.706</u>	<u>24.243.196.706</u>

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 hợp tác kinh doanh: là hoạt động hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng dự án bất động sản để bán;
- Lĩnh vực khác: bao gồm bán hàng hóa, vật tư, cho thuê bất động sản, cho thuê máy móc thiết bị, chuyển nhượng bất động sản và cho thuê bất động sản dài hạn ghi nhận doanh thu 01 lần;

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 giữa niên độ (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
Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	383.397.102.884	194.706.746.681	160.236.195.455	738.340.045.020
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	384.352.769.523 (955.666.639)	159.502.743.702 35.204.002.979	168.742.838.241 (8.506.642.786)	712.598.351.466 25.741.693.554
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	1.071.873.948	-	-	1.071.873.948
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	14.774.589.450	4.129.075.791	452.393.164	19.356.058.405
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				-
Số dư tại ngày 30/6/2023				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	2.316.507.705.489	492.309.619.677	156.677.382.193	2.965.494.707.359
- Tài sản không phân bổ	-	-	638.216.334.631	638.216.334.631
Tổng tài sản	2.316.507.705.489	492.309.619.677	794.893.716.824	3.603.711.041.990
- Nợ phải trả bộ phận	2.427.265.065.631	166.781.535.382	129.812.587.591	2.723.859.188.604
- Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	13.883.611.160
Tổng nợ phải trả	2.427.265.065.631	166.781.535.382	129.812.587.591	2.737.742.799.764

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 giữa niên độ (tiếp theo)

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động hợp tác kinh doanh	Lĩnh vực khác	Cộng
Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	199.972.162.832	202.800.454.007	128.161.124.605	530.933.741.444
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	193.896.166.061	194.785.409.009	132.799.629.778	521.481.204.848
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	6.075.996.771	8.015.044.998	(4.638.505.173)	9.452.536.596
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	22.558.239.707	-	177.830.469	22.736.070.176
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	14.522.673.456	-	4.593.857.523	19.116.530.979
Số dư tại ngày 30/6/2022				
- Tài sản thực tiếp của bộ phận	1.453.740.077.772	159.567.053.923	1.642.461.080.004	3.255.768.211.699
- Tài sản không phân bổ	-	-	-	957.144.667.007
Tổng tài sản	1.453.740.077.772	159.567.053.923	1.642.461.080.004	4.212.912.878.706
- Nợ phải trả bộ phận	2.841.609.003.960	-	562.449.435.152	3.404.058.439.112
- Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	12.608.818.308
Tổng nợ phải trả	2.841.609.003.960	-	562.449.435.152	3.416.667.257.420

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	666.371.861.058	71.968.183.962	738.340.045.020
- Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	2.880.198.619.226	85.296.088.133	2.965.494.707.359
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	1.071.873.948	-	1.071.873.948

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	103.559.354.606	-	48.221.278.129	-	103.559.354.606	48.221.278.129
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.037.584.811.060	(251.821.495.528)	2.208.240.906.424	(243.178.550.197)	1.785.763.315.532	1.965.062.356.227
Phải thu về cho vay	42.312.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	(14.800.000.000)	27.512.000.000	-
Đầu tư tài chính dài hạn (Trái phiếu)	2.980.000.000	-	2.980.000.000	-	2.980.000.000	2.980.000.000
Cộng	2.186.436.165.666	(266.621.495.528)	2.274.242.184.553	(257.978.550.197)	1.919.814.670.138	2.016.263.634.356

Giá trị sổ sách

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	679.686.822.604	829.162.267.471	679.686.822.604	829.162.267.471
Vay và nợ	1.516.090.542.340	1.776.707.598.723	1.516.090.542.340	1.776.707.598.723
Chi phí phải trả	177.204.092.073	200.187.551.533	177.204.092.073	200.187.551.533
Các khoản phải trả khác	93.892.512.978	102.744.772.521	93.892.512.978	102.744.772.521
Cộng	2.466.873.969.995	2.908.802.190.248	2.466.873.969.995	2.908.802.190.248

(*): 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 giữa niên độ (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.12 và V.14). 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	100.153.929.786
Trụ sở VP CT2 Tô Hiệu - toà tháp Xuân Mai (Phần XD): 4.213m ²	44.777.209.821
Hạ tầng TT Thương Mại	2.642.724.546
Sân Tennis khu TT Thương Mại	259.102.229
Trạm trộn 75m ³ /h phần xây dựng	1.604.063.214
Trạm trộn 120m ³ /h phần xây dựng	306.385.600
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD1 - phần xây dựng	3.779.911.898
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD2 - Phần xây dựng (TTC)	2.629.584.923
Trạm trộn 75m ³ /h phần thiết bị	693.388.241
Trạm trộn 120m ³ /h phần thiết bị	640.824.116
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD1- phần thiết bị	8.759.221.327
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD2 - Phần Thiết bị (TTC)	11.468.440.539
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD2 - Phần Thiết bị (TTC)	22.360.000
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD3+GD4	14.879.744.133
Trụ sở văn phòng CT2 Hành Chính - Phần Thiết bị thang máy, điều hòa	651.716.972
Cầu tháp Zoomlion TC7035B-16 (số 2) số chế tạo 1012T 60160 1206	2.382.903.912
Cầu tháp Zoomlion TC7035B-16 (số 1) số chế tạo 1012TC 01700878	2.382.458.893
Cầu tháp QTZ 7030B (16 tấn) số chế tạo 0207B452 (A16-02-248)	1.406.580.423
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	-
Vận thăng Zoomlion (số 2) số chế tạo 2017 0069	-
Ô tô 7 chỗ Toyota Land Cruiser Brado TX-L (BKS 30E 472.96)	189.134.516
Ô tô 7 chỗ Toyota Highlander Le (BKS 30E 471.97)	138.245.355
Trụ sở VP CT2 Tô Hiệu - toà tháp Xuân Mai (Phần Nội thất)	539.929.128

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Tài sản thế chấp	Giá trị sổ sách
BDS đầu tư	32.050.846.932
Lô T2-01A tầng 2 nhà CT1 Ngô Thị Nhậm: 341 m2	4.543.754.722
Lô T3-02 tầng 3 nhà CT1 Ngô Thị Nhậm: 824 m2	10.979.630.095
Bể bơi CT2 hành chính	351.519.587
Lô 7 tầng 3 nhà CT2 Hành Chính: 410 m2	3.913.024.488
Lô 6 tầng 3 nhà CT2 Hành Chính: 380,6 m2	3.632.432.003
Lô 03B Tòa ABC Dương Nội: 48m2	422.971.999
Lô 04 Tòa ABC Dương Nội: 493.5m2	4.391.576.204
Lô 05 Tòa ABC Dương Nội: 433m2	3.815.937.834

06. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản cho vay

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

07. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Phải trả cho người bán	666.710.201.582	12.976.621.022	-	679.686.822.604
Vay và nợ	1.371.020.965.972	145.069.576.368	-	1.516.090.542.340
Chi phí phải trả	129.643.751.234	47.560.340.839	-	177.204.092.073
Các khoản phải trả khác	93.892.512.978	-	-	93.892.512.978
Cộng	2.261.267.431.766	205.606.538.229	-	2.466.873.969.995
Số đầu 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

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.

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 giữa niên độ (tiếp theo)

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 2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

10. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

