

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

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 – 3</b>
<b>Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ</b>	<b>4</b>
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét</b>	<b>5 – 50</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 – 50

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc 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 Cử	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên	
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên	Bổ 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	

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

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

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

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Số: 53.2/2023/BCSX-AASCN

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

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

### Kết luận của kiểm toán viên

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

Hà Nội, ngày 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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.123.275.814.572</b>	<b>3.163.095.095.452</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>138.028.954.880</b>	<b>82.366.518.321</b>
1.	Tiền	111		129.028.954.880	75.366.518.321
2.	Các khoản tương đương tiền	112		9.000.000.000	7.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>11.051.088.500</b>	<b>11.041.088.500</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		11.010.000.000	11.000.000.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.075.103.322.179</b>	<b>2.314.743.979.164</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.763.427.618.214	2.019.943.742.313
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	169.285.900.481	161.489.128.788
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	47.252.000.000	15.700.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	367.429.339.856	380.293.344.322
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(272.291.536.372)	(262.682.236.259)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>872.116.171.608</b>	<b>733.808.028.879</b>
1.	Hàng tồn kho	141		876.574.876.352	734.010.965.742
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.458.704.744)	(202.936.863)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>26.976.277.405</b>	<b>21.135.480.588</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	2.399.293.932	2.510.044.793
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		24.547.983.974	16.774.133.918
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	28.999.499	1.851.301.877
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>716.168.291.687</b>	<b>1.074.667.962.320</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>15.082.930.232</b>	<b>15.164.930.232</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05	31.000.000	113.000.000
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	15.051.930.232	15.051.930.232
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>347.772.002.908</b>	<b>374.476.976.322</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	347.336.162.726	373.898.063.077
	- Nguyên giá	222		766.318.400.434	774.686.374.101
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(418.982.237.708)	(400.788.311.024)
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	435.840.182	578.913.245
	- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.928.880.647
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.378.040.465)	(4.349.967.402)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>217.785.463.016</b>	<b>293.944.269.948</b>
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)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.09</b>	<b>17.777.733.121</b>	<b>17.562.501.260</b>
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	17.562.501.260
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>106.808.399.260</b>	<b>361.535.265.978</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		101.836.249.260	101.836.249.260
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		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		4.250.000.000	4.250.000.000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.941.763.150</b>	<b>11.984.018.580</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	8.176.785.969	8.633.042.415
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	2.764.977.181	3.350.976.165
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269		-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.839.444.106.259</b>	<b>4.237.763.057.772</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.934.461.302.725</b>	<b>3.339.555.350.011</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.712.493.540.787</b>	<b>2.997.376.890.382</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	513.273.969.634	664.522.720.478
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	260.105.642.515	247.417.986.817
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	22.220.732.442	11.845.204.205
4.	Phải trả người lao động	314		26.716.645.167	33.646.747.170
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	176.105.222.951	195.811.070.415
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	189.957.580	218.840.525
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	119.651.782.603	51.810.282.752
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	1.576.619.204.258	1.776.893.381.131
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	866.773.462	756.455.873
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.743.610.175	14.454.201.016
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>221.967.761.938</b>	<b>342.178.459.629</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	12.976.621.022	13.200.000.000
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	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.20	10.397.549.811	74.182.886.778
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	120.881.279.662	175.961.279.662
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	30.151.970.604	30.605.376.124
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-



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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>904.982.803.534</b>	<b>898.207.707.761</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>904.982.803.534</b>	<b>898.207.707.761</b>
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		12.827.383.740	12.827.383.740
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		194.494.327.375	187.053.484.151
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		180.141.580.534	121.209.319.396
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay	421b		14.352.746.841	65.844.164.755
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		24.048.547.504	24.714.294.955
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.839.444.106.259</b>	<b>4.237.763.057.772</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp



Mai Văn Định



Nguyễn Cao Thắng

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc 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.	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.01</b>	<b>814.510.938.486</b>	<b>579.690.531.658</b>
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>814.510.938.486</b>	<b>579.690.531.658</b>
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	735.588.383.777	502.811.381.470
5.	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>78.922.554.709</b>	<b>76.879.150.188</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	64.994.047.628	14.195.175.397
7.	Chi phí tài chính	22	VI.04	61.748.072.596	52.255.266.321
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>61.732.205.541</i>	<i>52.090.755.681</i>
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.07	1.577.017.866	1.700.099.170
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	54.215.933.653	38.482.698.089
11.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>26.375.578.222</b>	<b>(1.363.737.995)</b>
12.	Thu nhập khác	31	VI.05	2.274.451.795	10.698.799.381
13.	Chi phí khác	32	VI.06	5.193.328.038	8.942.185.288
14.	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(2.918.876.243)</b>	<b>1.756.614.093</b>
15.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>23.456.701.979</b>	<b>392.876.098</b>
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	8.785.539.876	6.384.938.501
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.09	585.998.985	350.048.822
18.	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>14.085.163.118</b>	<b>(6.342.111.225)</b>
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		14.352.746.841	(5.810.391.888)
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(267.583.723)	(531.719.337)
21.	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>213</b>	<b>(86)</b>
22.	<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.11</b>	<b>213</b>	<b>(86)</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc 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
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		23.456.701.979	392.876.098
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		27.995.335.139	30.890.234.792
-	Các khoản dự phòng	03		13.521.980.063	(9.980.957.251)
-	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		(117.494.755.497)	(20.992.195.358)
-	Chi phí lãi vay	06		61.732.205.541	52.090.755.681
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	3.702.296.288
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		9.214.684.280	56.102.505.625
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		218.204.964.210	285.160.305.379
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(131.290.523.531)	(301.420.041.987)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(119.352.313.777)	188.753.104.996
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		567.007.307	4.171.077.047
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(59.234.278.115)	(52.306.907.673)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.109.728.854)	(1.253.612.958)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.760.545.760)	(4.843.432.789)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(91.760.734.240)	174.362.997.639
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(3.071.692.582)	(22.897.112.389)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		121.045.192.071	1.855.365.681
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(32.522.000.000)	(149.000.000)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.037.885.550	8.500.000.000
-	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		31.549.835.939	424.073.849
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		415.418.060.978	(213.376.372.859)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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		704.046.932.712	949.861.379.786
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(959.401.109.585)	(896.666.038.070)
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)	(48.065.633.923)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(267.991.673.124)</b>	<b>3.404.725.967</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>55.665.653.614</b>	<b>(35.608.649.253)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>82.366.518.321</b>	<b>90.810.125.393</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(3.217.055)	504.625
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>138.028.954.880</b>	<b>55.201.980.765</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 là 42.651.973.282 đồng. (Chi tiết tại thuyết minh V.02 và thuyết minh VI.03).

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

**06. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Tổng số Công ty con: 08 Công ty.
- Danh sách Công ty con được hợp nhất bao gồm:

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 30/6/2023</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	83,54%
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	86,54%
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	77,78%
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Tầng 3, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	97,00%

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

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

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 30/6/2023</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	86,39%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, tòa nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	98,89%
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	100,00%
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Thửa đất số 639, tờ bản đồ DC15, ấp Rạch Bắp, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương	100,00%

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu gồm:

<i>Tên Công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 30/6/2023</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng	49,00 %
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Ấp Rạch Bắp, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương	49,00 %
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	32,10 %
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Số 64, đường Trung Văn, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	45,00%
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	40,00%

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

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

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

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

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

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

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

**03. Các khoản đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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

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

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

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

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

***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

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

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

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

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

**04. Các khoản cho vay**

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

**05. Các khoản nợ phải thu**

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

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

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

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



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

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

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*

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.

### *Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình*

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, thuyền 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
- Tài sản cố định vô hình khác	03 năm

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

### *Nguyên giá*

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

### *Khấu hao*

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

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

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

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

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

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

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

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 hợp nhất 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 và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

***Dự phòng bảo hành công trình xây dựng***

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

**15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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.

**17. 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;

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

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

- 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.

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán, 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:

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

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

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

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

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

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

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

### **20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

#### ***Chi phí bán hàng***

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

#### ***Chi phí quản lý doanh nghiệp***

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, ...).

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

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

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

### **22. Các nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	17.073.328.316	16.056.313.032
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	111.955.626.564	59.310.205.289
- Các khoản tương đương tiền (*)	9.000.000.000	7.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>138.028.954.880</b>	<b>82.366.518.321</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hà Đông, lãi suất từ 3,1%/năm đến 5,3%/năm.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>41.088.500</b>	<b>126.538.650</b>	<b>41.088.500</b>	<b>89.590.600</b>
- Tổng giá trị cổ phiếu	41.088.500	126.538.650	41.088.500	89.590.600
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	41.088.500	126.538.650	41.088.500	89.590.600
<b>Cộng</b>	<b>41.088.500</b>	<b>126.538.650</b>	<b>41.088.500</b>	<b>89.590.600</b>

(\*) : Công ty đang nắm giữ 2.919 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Giá trị hợp lý lấy theo giá đóng cửa tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 43.350 đồng/cổ phiếu trên sản giao dịch chứng khoán.

**b. 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
<b>b.1. Ngân hạn</b>	<b>11.010.000.000</b>	<b>11.010.000.000</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>11.000.000.000</b>
+ Tiền gửi có kỳ hạn (*)	11.010.000.000	11.010.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000
<b>b.2. Dài hạn</b>	<b>4.250.000.000</b>	<b>4.250.000.000</b>	<b>4.250.000.000</b>	<b>4.250.000.000</b>
+ Trái phiếu (**)	4.250.000.000	4.250.000.000	4.250.000.000	4.250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.260.000.000</b>	<b>15.260.000.000</b>	<b>15.250.000.000</b>	<b>15.250.000.000</b>

(\*) : Là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có kỳ hạn 09 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 5,8%/năm đến 6,2%/năm.

(\*\*) : - 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 tại Ngày xác định lãi suất + 1%/năm, tổng số lượng trái phiếu là: 298 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/trái phiếu.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2019, đáo hạn từ 07 năm đến 10 năm kể từ ngày phát hành của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chứng nhận, lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang thông tin điện tử chính thức của bốn (04) Ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất + 1,2%/năm, tổng số lượng trái phiếu là: 127 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/trái phiếu.



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ				Số đầu năm			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32	32	29.970.755.000	29.970.755.000	32	32	29.970.755.000	29.970.755.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49	49	40.430.398.927	-	49	49	40.430.398.927	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49	49	24.500.000.000	-	49	49	24.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	40	40	21.916.000.000	22.365.494.260	40	40	21.916.000.000	22.365.494.260
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	45	45	49.500.000.000	49.500.000.000	45	45	49.500.000.000	49.500.000.000
<b>Cộng</b>			<b>166.317.153.927</b>	<b>101.836.249.260</b>			<b>166.317.153.927</b>	<b>101.836.249.260</b>

**d. Đầu tư vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ				Số đầu năm			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Điện miền Bắc 2 (i)	0,13	0,13	722.150.000	1.610.950.000	0,13	0,13	722.150.000	-
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào (ii)	-	-	-	-	5,67	5,67	254.726.866.718	- (*)
<b>Cộng</b>			<b>722.150.000</b>	-			<b>255.449.016.718</b>	-

(\*) : 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 hợp nhất giữa niên độ bởi vì không có giá niêm yết/gia tham chiếu trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn này.

(i) : Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa của ngày 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).

(ii) : Trong kỳ, Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

Mối quan hệ	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022	
	đến 30/6/2023	đến 30/6/2022	
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết	-	1.873.420.265

**03. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1.763.427.618.214</b>	<b>2.019.943.742.313</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	710.861.436.044	885.823.596.044
- Công ty Cổ phần sản xuất Bao Bì và hàng xuất khẩu	171.033.539.492	171.033.539.492
- Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần sản xuất Bao Bì và hàng xuất khẩu	59.173.424.641	172.127.689.346
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	822.359.218.037	790.958.917.431
<b>Cộng</b>	<b>1.763.427.618.214</b>	<b>2.019.943.742.313</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu của khách hàng là công ty liên kết</b>	<b>36.432.672.029</b>	<b>41.416.320.002</b>
- 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	21.282.082.485	21.282.082.485
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	4.369.999.999	4.725.008.295
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	284.329.940	4.912.969.617
<b>Cộng</b>	<b>36.432.672.029</b>	<b>41.416.320.002</b>

**04. Trả trước cho người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>169.285.900.481</b>	<b>161.489.128.788</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	34.400.000.000	34.400.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	44.001.072.273	44.001.072.273
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	90.884.828.208	83.088.056.515
<b>Cộng</b>	<b>169.285.900.481</b>	<b>161.489.128.788</b>

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>47.252.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>	<b>15.700.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>
+ Công ty Cổ phần Bé 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 đối tượng khác(*)	32.452.000.000	(400.000.000)	900.000.000	(400.000.000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>31.000.000</b>	-	<b>113.000.000</b>	-
+ Các đối tượng khác	31.000.000	-	113.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>47.283.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>	<b>15.813.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>

(\*) 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
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>367.429.339.856</b>	<b>(32.847.719.783)</b>	<b>380.293.344.322</b>	<b>(2.847.719.783)</b>
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	9.403.380.000	-
- Tạm ứng	22.418.021.998	-	19.843.323.159	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	31.686.073.700	-	31.282.885.294	-
- Phải thu khác	313.325.244.158	(32.847.719.783)	319.763.755.869	(2.847.719.783)
+ 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 Bé 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 - Trữ vận 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	-
+ Lãi dự thu	257.834.610	-	270.931.977	-
+ Phải thu khác	94.124.231.176	(31.862.473.255)	94.483.488.824	(1.862.473.255)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>15.051.930.232</b>	-	<b>15.051.930.232</b>	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	60.000.000	-	60.000.000	-
- 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	-
<b>Cộng</b>	<b>382.481.270.088</b>	<b>(32.847.719.783)</b>	<b>395.345.274.554</b>	<b>(2.847.719.783)</b>

(\*) 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 Đầu tư và Thương mại Thăng Long	71.307.762.342	21.879.865.115	71.307.762.342	21.879.865.115
- Các đối tượng khác	171.805.282.907	49.019.202.424	137.898.133.558	24.721.353.188
<b>Cộng</b>	<b>379.608.154.401</b>	<b>107.316.618.029</b>	<b>341.361.266.477</b>	<b>78.679.030.218</b>

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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	48.357.030.914	(643.509.291)	47.081.584.226	(202.721.030)
- Công cụ, dụng cụ	3.381.625.681	(215.833)	3.068.666.527	(215.833)
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	786.016.646.428	-	662.978.068.323	-
- Thành phẩm	20.737.358.901	-	19.985.114.690	-
- Hàng hoá	18.082.214.428	(3.814.979.620)	897.531.976	-
<b>Cộng</b>	<b>876.574.876.352</b>	<b>(4.458.704.744)</b>	<b>734.010.965.742</b>	<b>(202.936.863)</b>

**09. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>17.777.733.121</b>	<b>17.562.501.260</b>
- Mua sắm	12.359.214.793	12.000.000.000
- Xây dựng cơ bản	5.418.518.328	5.532.635.409
+ Bãi thành phẩm mở rộng	-	826.776.236
+ Dự án cải tạo nâng cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội	5.418.518.328	4.705.859.173
- Sửa chữa	-	29.865.851
<b>Cộng</b>	<b>17.777.733.121</b>	<b>17.562.501.260</b>

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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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
<b>I. Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>393.842.705.612</b>	<b>309.342.016.776</b>	<b>54.545.928.740</b>	<b>15.898.277.100</b>	<b>1.057.445.873</b>	<b>774.686.374.101</b>
- Mua trong kỳ	-	-	1.772.590.882	57.000.000	-	1.829.590.882
- Đầu tư XDCB hoàn thành	826.776.236	200.093.603	-	-	-	1.026.869.839
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	1.965.029.654	(1.902.989.120)	(11.198.915.831)	(87.559.091)	-	(11.224.434.388)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>396.634.511.502</b>	<b>307.639.121.259</b>	<b>45.119.603.791</b>	<b>15.867.718.009</b>	<b>1.057.445.873</b>	<b>766.318.400.434</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>119.836.138.091</b>	<b>226.161.441.680</b>	<b>39.429.516.141</b>	<b>14.303.769.239</b>	<b>1.057.445.873</b>	<b>400.788.311.024</b>
- Khấu hao trong kỳ	6.523.457.921	15.728.576.394	1.504.639.285	516.226.194	-	24.272.899.794
- Phân loại lại	-	4.706.715	-	(4.706.715)	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	334.660.003	(1.889.117.572)	(4.441.829.902)	(82.685.639)	-	(6.078.973.110)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>126.694.256.015</b>	<b>240.005.607.217</b>	<b>36.492.325.524</b>	<b>14.732.603.079</b>	<b>1.057.445.873</b>	<b>418.982.237.708</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>274.006.567.521</b>	<b>83.180.575.096</b>	<b>15.116.412.599</b>	<b>1.594.507.861</b>	<b>-</b>	<b>373.898.063.077</b>
<b>2. Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>269.940.255.487</b>	<b>67.633.514.042</b>	<b>8.627.278.267</b>	<b>1.135.114.930</b>	<b>-</b>	<b>347.336.162.726</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 89.056.454.935 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 số sách lần lượt là 306.112.407.955 đồng và 118.806.528.030 đồng đã được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Phần mềm quản trị nhân sự	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>				
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>1.383.166.000</i>	<i>3.432.759.647</i>	<i>112.955.000</i>	<i>4.928.880.647</i>
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(115.000.000)	-	-	(115.000.000)
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>1.268.166.000</i>	<i>3.432.759.647</i>	<i>112.955.000</i>	<i>4.813.880.647</i>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>1.254.657.314</i>	<i>2.982.355.088</i>	<i>112.955.000</i>	<i>4.349.967.402</i>
- Khấu hao trong kỳ	42.923.076	100.149.987	-	143.073.063
- Thanh lý, nhượng bán	(115.000.000)	-	-	(115.000.000)
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<i>1.182.580.390</i>	<i>3.082.505.075</i>	<i>112.955.000</i>	<i>4.378.040.465</i>
<b>III. Giá trị còn lại</b>				
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>128.508.686</i>	<i>450.404.559</i>	-	<i>578.913.245</i>
<i>2. Tại ngày cuối kỳ</i>	<i>85.585.610</i>	<i>350.254.572</i>	-	<i>435.840.182</i>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 3.923.880.647 đồng.

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>I. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>				
<i>Số đầu năm</i>	<i>335.113.212.129</i>	-	<i>85.791.081.634</i>	<i>249.322.130.495</i>
- 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
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<i>Số đầu năm</i>	<i>41.168.942.181</i>	<i>3.579.362.282</i>	<i>13.211.636.984</i>	<i>31.536.667.479</i>
- 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
<b>III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>				
<i>Số đầu năm</i>	<i>293.944.269.948</i>	<i>13.211.636.984</i>	<i>89.370.443.916</i>	<i>217.785.463.016</i>
- 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 32.050846.932 đồng đã được thế chấp để bảo đảm 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 hợp nhất 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.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**13. Chi phí trả trước**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.399.293.932</b>	<b>2.510.044.793</b>
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	1.847.753.328	1.736.176.682
- Chi phí sử dụng đường bộ ngắn hạn	96.906.535	114.320.392
- Chi phí mua bảo hiểm	171.229.034	248.672.000
- Các khoản khác	283.405.035	410.875.719
<b>b. Dài hạn</b>	<b>8.176.785.969</b>	<b>8.633.042.415</b>
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	3.635.011.636	4.451.589.919
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	532.449.367	352.734.597
- Chi phí ván khuôn	3.841.958.394	3.491.304.223
- Các khoản khác	167.366.572	337.413.676
<b>Cộng</b>	<b>10.576.079.901</b>	<b>11.143.087.208</b>

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

	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</u>	<u>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</u>
<b>Số đầu năm</b>	<b>3.350.976.165</b>	<b>3.992.784.120</b>
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	585.998.984	350.048.822
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.764.977.181</b>	<b>3.642.735.298</b>





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

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

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ		Đơn vị tính : VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.776.893.381.131</b>	<b>1.776.893.381.131</b>	<b>759.126.932.712</b>	<b>959.401.109.585</b>	<b>1.576.619.204.258</b>	<b>1.576.619.204.258</b>	
- <b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.628.029.253.900</b>	<b>1.628.029.253.900</b>	<b>693.739.201.661</b>	<b>890.569.808.818</b>	<b>1.431.198.646.743</b>	<b>1.431.198.646.743</b>	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(a)</sup>	1.220.949.527.179	1.220.949.527.179	563.970.764.453	768.325.105.336	1.016.595.186.296	1.016.595.186.296	
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(b)</sup>	19.915.572.555	19.915.572.555	32.216.686.446	32.477.805.541	19.654.453.460	19.654.453.460	
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt <sup>(c)</sup>	97.164.154.166	97.164.154.166	97.551.750.762	89.766.897.941	104.949.006.987	104.949.006.987	
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long <sup>(d)</sup>	290.000.000.000	290.000.000.000	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000	
- <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>114.954.918.038</b>	<b>114.954.918.038</b>	<b>55.080.000.000</b>	<b>59.874.918.038</b>	<b>110.160.000.000</b>	<b>110.160.000.000</b>	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(e)</sup>	114.850.000.000	114.850.000.000	55.080.000.000	59.770.000.000	110.160.000.000	110.160.000.000	
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	104.918.038	104.918.038	-	104.918.038	-	-	
- <b>Vay đối tượng khác</b>	<b>33.909.209.193</b>	<b>33.909.209.193</b>	<b>10.307.731.051</b>	<b>8.956.382.729</b>	<b>35.260.557.515</b>	<b>35.260.557.515</b>	
+ Công ty TNHH Trung Hoàng Phát <sup>(f)</sup>	-	-	800.000.000	-	800.000.000	800.000.000	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PHL <sup>(g)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	
+ Các đối tượng khác	28.909.209.193	28.909.209.193	9.507.731.051	8.956.382.729	29.460.557.515	29.460.557.515	
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>175.961.279.662</b>	<b>175.961.279.662</b>	<b>-</b>	<b>55.080.000.000</b>	<b>120.881.279.662</b>	<b>120.881.279.662</b>	
<b>b.1 Vay ngân hàng</b>	<b>175.961.279.662</b>	<b>175.961.279.662</b>	<b>-</b>	<b>55.080.000.000</b>	<b>120.881.279.662</b>	<b>120.881.279.662</b>	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(e)</sup>	175.961.279.662	175.961.279.662	-	55.080.000.000	120.881.279.662	120.881.279.662	
<b>Cộng</b>	<b>1.952.854.660.793</b>	<b>1.952.854.660.793</b>	<b>759.126.932.712</b>	<b>1.014.481.109.585</b>	<b>1.697.500.483.920</b>	<b>1.697.500.483.920</b>	

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

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

- (a) Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:
- 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 30/6/2023 là 1.200 tỷ đồng, sau ngày 30/6/2023 hạn mức tín dụng giảm xuống 1.050 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30/9/2023. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các tài sản sau:
    - + Văn phòng Công ty tại tầng 4 tòa tháp Xuân Mai Tower Tô Hiệu - Hà Đông và nội thất gắn liền;
    - + Các khoản thu theo hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng;
    - + Và một số các tài sản khác.
  - 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 30/9/2023 kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Căn trực tháp QTZ 7030, căn trực tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
  - Khoản vay của Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức tín dụng 02/2022/7730161/HĐTD ngày 30/11/2022, với hạn mức tín dụng là 60.000.000.000 đồng, để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất vay từ 6,5%/năm đến 7,8%/năm, thời hạn vay được quy định trong từng Hợp đồng hạn mức tín dụng cụ thể. Khoản vay được bảo đảm bằng bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
  - Khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức số 01/2022/3267046/HĐTD ngày 25 tháng 11 năm 2022 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng là 45.000.000.000 đồng, thời hạn vay và lãi suất được quy định trong từng Hợp đồng hạn mức tín dụng cụ thể. Khoản vay này được Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
  - Khoản vay của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai theo Hợp đồng số 01/2022/2458067/HĐTD ngày 31 tháng 10 năm 2022. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 45 tỷ đồng, trong đó giới hạn cho vay, mở LC, bảo lãnh thanh toán tối đa là 25 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến 30/9/2023, lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng việc thế chấp văn phòng Công ty tại tầng 6, nhà 29T2 lô N05, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
  - Khoản vay của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú theo Hợp đồng hạn mức số 01/2022/362395/HĐTD ngày 05 tháng 7 năm 2022 với hạn mức là 6.500.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh mở thư tín dụng L/C (nếu có). Khoản vay này được đảm bảo bằng một số máy móc thiết bị và một phần nhà xưởng sản xuất của Công ty tại khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

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

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

- (b) Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cấp tín dụng số 22/DN-ĐB1P/NHHM 106 ngày 16 tháng 12 năm 2022 với hạn mức là 20.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, hàng hóa luân chuyển và quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất của Công ty.
- (c) Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt theo các hợp đồng sau:
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số HDTD1052022197 ngày 01 tháng 07 năm 2022 để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 400 tỷ đồng. Thời hạn vay là 01 năm. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng 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 Bê tông Xuân Mai.
  - Khoản vay của Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD1052022215 ngày 22 tháng 7 năm 2022 với hạn mức 40.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay là 20.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh là 20.000.000.000 đồng). Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 22/7/2022 đến hết ngày 21/7/2023. Lãi suất theo từng Giấy đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng cam kết bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.
  - Khoản vay của Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD1052022210 ngày 01 tháng 8 năm 2022 với hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất vay từ 8,7%/năm đến 10,65%/năm, thời hạn vay được quy định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được bảo đảm bằng bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
  - Khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD1052022199 ngày 06 tháng 7 năm 2022 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng là 90.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay là 70.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh (trừ bảo lãnh vay vốn) là 20.000.000.000 đồng), thời hạn vay và lãi suất được quy định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay này được Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
  - Khoản vay của Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai theo Hợp đồng số HDTD105202262 ngày 28 tháng 3 năm 2022 để phục vụ sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng là 10 tỷ đồng và được Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (Công ty mẹ) bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ nợ gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ phát sinh (nếu có) tại mọi thời điểm. Thời hạn vay đến 27 tháng 3 năm 2023, lãi suất vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ.
  - Khoản vay của Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức số: HDTD105202259 ngày 23 tháng 3 năm 2022. Hạn mức tín dụng là 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng kế ước nhận nợ vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

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

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

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

- (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. Hạn mức vay là 290 tỷ đồng. Mục đích vay 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 được gia hạn đến ngày 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 Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- (e) Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:
- 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.
  - Khoản vay của Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2458067/HĐTD ngày 29 tháng 11 năm 2019 để mua Xe ô tô Ford Everest Titanium. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 24 tháng cộng (+) phí ngân hàng tối thiểu 4%/năm, được điều chỉnh 03 tháng một lần. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
  - (f) Khoản vay Công ty TNHH Trung Hoàng Phát theo Khế ước vay vốn số 01/2023/KU/THP-XMD ngày 14 tháng 6 năm 2023 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 0%/năm. Khoản vay này không có tài sản bảo đảm.
  - (g) 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 đầu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu phức hợp đa chức năng tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0,01%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**16. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	513.273.969.634	513.273.969.634	664.522.720.478	664.522.720.478
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	29.345.096.476	29.345.096.476	29.345.096.476	29.345.096.476
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	38.557.447.546	38.557.447.546	27.806.072.170	27.806.072.170
	445.371.425.612	445.371.425.612	607.371.551.832	607.371.551.832
<b>b. Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>13.200.000.000</b>	<b>13.200.000.000</b>
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	12.976.621.022	12.976.621.022	13.200.000.000	13.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>526.250.590.656</b>	<b>526.250.590.656</b>	<b>677.722.720.478</b>	<b>677.722.720.478</b>
<b>c. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	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 Xuân Mai Thanh Hóa	122.595.368	122.595.368	122.595.368	122.595.368
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	4.785.000	4.785.000	4.785.000	4.785.000
	105.315.616	105.315.616	105.315.616	105.315.616
<b>Cộng</b>	<b>271.695.984</b>	<b>271.695.984</b>	<b>271.695.984</b>	<b>271.695.984</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**17. Người mua trả tiền trước****Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

- Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Quốc gia
- Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần sản xuất Bao Bì và hàng xuất khẩu
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải
- Công ty TNHH Điện Xekaman 1 tại nước CHDCND Lào
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác

**Cộng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	<b>260.105.642.515</b>	<b>247.417.986.817</b>
	50.749.089.342	68.235.345.902
	50.516.066.942	-
	32.077.793.784	40.829.760.682
	-	33.909.540.693
	126.762.692.447	104.443.339.540
	<b>260.105.642.515</b>	<b>247.417.986.817</b>

**18. 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	5.336.103.154	15.562.257.490	7.711.730.951	-	11.940.305.965
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.282.120.225	7.732.207.581	5.109.728.854	11.763.068	7.916.622.145
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.105.606.924	2.531.336.752	2.828.512.805	13.258.282	821.689.153
- Thuế tài nguyên	3.978.149	-	-	-	3.978.149	-
- 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	1.000.000	57.340.263	14.000.000	35.209.474	-	35.130.789
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	64.033.639	53.000.000	99.452.422	-	17.581.217
<b>Cộng</b>	<b>1.851.301.877</b>	<b>11.845.204.205</b>	<b>27.982.204.996</b>	<b>15.784.634.506</b>	<b>28.999.499</b>	<b>22.220.732.442</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**19. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>176.105.222.951</b>	<b>195.811.070.415</b>
- Chi phí lãi vay	9.532.209.146	7.004.204.047
- Trích trước chi phí công trình	162.951.978.975	186.819.036.700
- Các khoản trích trước khác	3.621.034.830	1.987.829.668
<b>b. Dài hạn</b>	<b>47.560.340.839</b>	<b>48.228.917.065</b>
- Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	47.560.340.839	48.228.917.065
<b>Cộng</b>	<b>223.665.563.790</b>	<b>244.039.987.480</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>119.651.782.603</b>	<b>51.810.282.752</b>
- Kinh phí công đoàn	2.570.434.402	2.702.998.794
- Bảo hiểm xã hội	3.094.687.535	1.940.339.332
- Bảo hiểm y tế	253.398.898	441.645.700
- Bảo hiểm thất nghiệp	125.340.465	154.082.084
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	113.607.921.303	46.571.216.842
+ Phí bảo trì chung cư	5.081.421.167	3.071.403.842
+ Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng Emico	18.930.285.596	18.930.285.596
+ Khách hàng nộp tiền kinh phí bảo trì	452.493.362	374.837.963
+ Phải trả, phải nộp khác	89.143.721.178	24.194.689.441
<b>b. Dài hạn</b>	<b>10.397.549.811</b>	<b>74.182.886.778</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.397.549.811	11.474.306.811
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	62.708.579.967
<b>Cộng</b>	<b>130.049.332.414</b>	<b>125.993.169.530</b>

**21. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>189.957.580</b>	<b>218.840.525</b>
- Doanh thu nhận trước khác	189.957.580	218.840.525
<b>Cộng</b>	<b>189.957.580</b>	<b>218.840.525</b>

**22. Dự phòng phải trả**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>866.773.462</b>	<b>756.455.873</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	866.773.462	756.455.873
<b>b. Dài hạn</b>	<b>30.151.970.604</b>	<b>30.605.376.124</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	30.151.970.604	30.605.376.124
<b>Cộng</b>	<b>31.018.744.066</b>	<b>31.361.831.997</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.786.188.032</b>	<b>207.591.053.016</b>	<b>25.524.433.860</b>	<b>919.514.219.823</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	65.844.164.755	503.698.673	66.347.863.428
- Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty mẹ	-	-	-	(84.923.290.145)	-	(84.923.290.145)
- Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty con	-	-	-	(1.458.443.475)	(978.892.528)	(2.437.336.003)
- Giảm khác	-	-	41.195.708	-	(334.945.050)	(293.749.342)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.827.383.740</b>	<b>187.053.484.151</b>	<b>24.714.294.955</b>	<b>898.207.707.761</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	-	-	-	-	-	-
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	14.352.746.841	(267.583.723)	14.085.163.118
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	(4.579.054.620)	-	(4.579.054.620)
- Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	(2.332.848.997)	(398.163.728)	(2.731.012.725)
- Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại Công ty con	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.827.383.740</b>	<b>194.494.327.375</b>	<b>24.048.547.504</b>	<b>904.982.803.534</b>

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

	<b>Số tiền</b>
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.579.054.620</b>



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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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
<b>Cộng</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>100</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>100</b>

**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.

**e. Các quỹ của Công ty**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	12.827.383.740	12.827.383.740
<b>Cộng</b>	<b>12.827.383.740</b>	<b>12.827.383.740</b>

**24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ****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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Doanh thu bán hàng	19.915.545.502	19.747.332.103
- Doanh thu bán thành phẩm	116.380.630.047	86.562.783.536
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	69.267.703.630	50.643.057.363
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	195.581.696.586	211.320.319.405
- Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	404.371.990.031	205.378.822.775
- Doanh thu khác	8.993.372.690	6.038.216.476
<b>Cộng</b>	<b>814.510.938.486</b>	<b>579.690.531.658</b>

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

**02. Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	22.179.364.579	18.940.493.343
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	95.601.349.462	73.851.025.607
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	61.638.073.741	46.022.283.306
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	152.841.712.592	182.886.459.174
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	387.134.966.346	175.205.929.354
- Giá vốn của hoạt động khác	16.192.917.057	5.905.190.686
<b>Cộng</b>	<b>735.588.383.777</b>	<b>502.811.381.470</b>

**03. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.025.521.790	14.177.922.054
- Lãi bán các khoản đầu tư <sup>(*)</sup>	42.651.973.282	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	-	14.561.868
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	55.550.000	457.804
- Doanh thu tài chính khác	261.002.556	2.233.671
<b>Cộng</b>	<b>64.994.047.628</b>	<b>14.195.175.397</b>

(\*): 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).

**04. Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Lãi tiền vay	61.732.205.541	52.090.755.681
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	15.867.055	162.289.176
- Chi phí tài chính khác	-	2.221.464
<b>Cộng</b>	<b>61.748.072.596</b>	<b>52.255.266.321</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**05. Thu nhập khác**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.617.046.632	439.803.878
- Thu nhập từ bán công cụ, dụng cụ	62.089.090	9.944.897.977
- Tiền phạt thu được	45.100.000	-
- Các khoản khác	550.216.073	314.097.526
<b>Cộng</b>	<b>2.274.451.795</b>	<b>10.698.799.381</b>

**06. Chi phí khác**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.717.413.926	37.698.434
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	142.281.577	372.375.784
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ thanh lý	288.825.076	8.450.491.515
- Các khoản khác	3.044.807.459	81.619.555
<b>Cộng</b>	<b>5.193.328.038</b>	<b>8.942.185.288</b>

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

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>91.334.962.015</b>	<b>47.810.976.623</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	31.842.874.154	31.273.167.057
- Chi phí vật liệu quản lý	608.673.170	454.777.467
- Chi phí đồ dùng văn phòng	471.872.787	274.945.237
- Chi phí khấu hao TSCĐ	3.271.707.208	4.516.028.516
- Thuế, phí và lệ phí	70.691.764	70.153.218
- Chi phí dự phòng	46.728.328.475	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.809.874.402	4.149.459.099
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.530.940.055	7.072.446.029
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>1.577.017.866</b>	<b>1.700.099.170</b>
- Chi phí nhân viên	220.170.306	305.945.101
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	2.804.386
- Chi phí khấu hao TSCĐ	184.245.696	84.553.176
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	736.402.503	989.041.425
- Chi phí khác	436.199.361	317.755.082
<b>c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(37.119.028.362)</b>	<b>(9.328.278.534)</b>
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(37.119.028.362)	(9.328.278.534)
<b>Cộng</b>	<b>55.792.951.519</b>	<b>40.182.797.259</b>

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

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	8.785.539.876	6.384.938.501
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8.785.539.876</b>	<b>6.384.938.501</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**09. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	585.998.985	350.048.822
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>585.998.985</b>	<b>350.048.822</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	14.352.746.841	(5.810.391.888)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.352.746.841	(5.810.391.888)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	67.362.579	67.362.579
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>213</b>	<b>(86)</b>

**11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông của công ty mẹ	14.352.746.841	(5.810.391.888)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.352.746.841	(5.810.391.888)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	67.362.579	67.362.579
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>213</b>	<b>(86)</b>

**12. 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	251.390.237.542	190.709.168.410
- Chi phí nhân công	126.997.604.257	101.567.028.338
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.496.495.632	29.577.858.181
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	305.349.083.287	285.997.945.778
- Chi phí khác bằng tiền	22.274.545.579	28.380.936.837
- Chi phí lãi vay vốn hóa	16.315.315.375	419.710.520
- 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 dự phòng	9.609.300.113	(9.218.278.534)
<b>Cộng</b>	<b>892.992.793.033</b>	<b>805.898.769.055</b>

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

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

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

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

Không có thông tin.

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 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 hợp nhất 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.

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Chức vụ</u>	<u>Tổng thu nhập</u>
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	751.265.429
Ông Nguyễn Đức Cử	Phó Chủ tịch HĐQT	621.694.465
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	554.549.446
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	89.687.124
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	329.573.611
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	344.097.639
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	258.716.487
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	286.014.382
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	255.207.863
Ông Nguyễn Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	231.202.617
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	243.009.203
<b>Cộng</b>		<b>3.965.018.266</b>

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Khải Hưng	Cổ đông nắm giữ 20,01% vốn điều lệ đến ngày 13/01/2023
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

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

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

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

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
<b><i>Vay ngắn hạn</i></b>		
- Công ty TNHH Khải Hưng	-	100.000.000.000

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b><i>Phải thu về cho vay</i></b>	<b>11.500.000.000</b>	<b>11.500.000.000</b>
- 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
<b>Tổng công nợ phải thu</b>	<b>11.500.000.000</b>	<b>11.500.000.000</b>

**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 cấu kiện 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.

3523  
 CH  
 ÔN  
 CH  
 CH  
 À K  
 NA  
 VH  
 Ô  
 Ô  
 Ứ  
 Á  
 3N

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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	Kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	520.752.620.078	195.581.696.586	98.176.621.822	814.510.938.486
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	516.331.905.983	165.459.378.391	106.344.075.890	788.135.360.264
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>4.420.714.095</b>	<b>30.122.318.195</b>	<b>(8.167.454.068)</b>	<b>26.375.578.222</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	31.282.979.651	8.773.946.798	4.906.290.185	44.963.216.634
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	50.863.684.904	9.305.988.380	2.438.929.258	62.608.602.542
<b>Số dư tại ngày 30/6/2023</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	2.504.179.474.945	833.759.716.620	245.616.472.054	3.583.555.663.619
- Tài sản không phân bổ				255.888.442.640
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.504.179.474.945</b>	<b>833.759.716.620</b>	<b>245.616.472.054</b>	<b>3.839.444.106.259</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.835.017.665.591	736.747.210.888	345.952.816.072	2.917.717.692.551
- Nợ phải trả không phân bổ				16.743.610.174
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.835.017.665.591</b>	<b>736.747.210.888</b>	<b>345.952.816.072</b>	<b>2.934.461.302.725</b>

Đơn vị tính: VND

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

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

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

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động hợp tác kinh doanh	Lĩnh vực khác	Đơn vị tính: VND
				Cộng
<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	291.941.606.311	202.800.454.007	84.948.471.340	579.690.531.658
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	309.664.425.980	178.464.399.525	92.925.444.148	581.054.269.653
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>(17.722.819.669)</b>	<b>24.336.054.482</b>	<b>(7.976.972.808)</b>	<b>(1.363.737.995)</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	27.256.248.656	-	235.904.668	27.492.153.324
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	16.492.832.524	-	4.448.667.288	20.941.499.812
<b>Số dư tại ngày 30/6/2022</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	2.804.645.904.395	159.567.053.923	801.252.872.902	3.765.465.831.220
- Tài sản không phân bổ				572.213.921.652
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.804.645.904.395</b>	<b>159.567.053.923</b>	<b>801.252.872.902</b>	<b>4.337.679.752.872</b>
- Nợ phải trả bộ phận	2.670.304.482.293	-	825.896.313.875	3.496.200.796.168
- Nợ phải trả không phân bổ				15.961.483.721
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.670.304.482.293</b>	<b>-</b>	<b>825.896.313.875</b>	<b>3.512.162.279.889</b>

**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	735.422.390.698	79.088.547.788	814.510.938.486
- Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	3.497.378.556.920	86.177.106.699	3.583.555.663.619
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	44.963.216.634	-	44.963.216.634



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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 số 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
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	138.028.954.880	-	82.366.518.321	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.091.744.792.604	(257.091.536.372)	2.364.102.808.414	(247.482.236.259)
Phải thu về cho vay	47.283.000.000	(15.200.000.000)	15.813.000.000	(15.200.000.000)
Đầu tư tài chính ngắn hạn (tiền gửi có kỳ hạn, chứng khoán kinh doanh)	11.051.088.500	-	11.041.088.500	-
Đầu tư tài chính dài hạn (trái phiếu)	4.250.000.000	-	4.250.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.292.357.835.984</b>	<b>(272.291.536.372)</b>	<b>2.477.573.415.235</b>	<b>(262.682.236.259)</b>
			<b>2.020.066.299.612</b>	<b>2.214.891.178.976</b>

	Giá trị số sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	526.250.590.656	677.722.720.478	526.250.590.656	677.722.720.478
Vay và nợ	1.697.500.483.920	1.952.854.660.793	1.697.500.483.920	1.952.854.660.793
Chi phí phải trả	223.665.563.790	244.039.987.480	223.665.563.790	244.039.987.480
Các khoản phải trả khác	113.607.921.303	109.279.796.809	113.607.921.303	109.279.796.809
<b>Cộng</b>	<b>2.561.024.559.669</b>	<b>2.983.897.165.560</b>	<b>2.561.024.559.669</b>	<b>2.983.897.165.560</b>

(\*): 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

#### 05. Rủi ro tín dụng

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

##### *Phải thu khách hàng*

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

##### *Tiền gửi ngân hàng*

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

##### *Các khoản cho vay*

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

#### 06. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>				
Phải trả cho người bán	513.273.969.634	12.976.621.022	-	526.250.590.656
Vay và nợ	1.576.619.204.258	120.881.279.662	-	1.697.500.483.920
Chi phí phải trả	176.105.222.951	47.560.340.839	-	223.665.563.790
Các khoản phải trả khác	113.607.921.303	-	-	113.607.921.303
<b>Cộng</b>	<b>2.379.606.318.146</b>	<b>181.418.241.523</b>	-	<b>2.561.024.559.669</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	664.522.720.478	13.200.000.000	-	677.722.720.478
Vay và nợ	1.776.893.381.131	175.961.279.662	-	1.952.854.660.793
Chi phí phải trả	195.811.070.415	48.228.917.065	-	244.039.987.480
Các khoản phải trả khác	46.571.216.842	62.708.579.967	-	109.279.796.809
<b>Cộng</b>	<b>2.683.798.388.866</b>	<b>300.098.776.694</b>	-	<b>2.983.897.165.560</b>

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

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

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

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.

### 07. Rủi ro thị trường

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

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

#### *Rủi ro lãi suất*

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

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

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

#### *Rủi ro về giá khác*

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

### 08. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023



Nguyễn Cao Thắng

