

---

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được soát xét bởi  
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

---

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kết quả công tác soát xét	5 – 6
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	7 – 55
<i>Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	7 – 9
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	10
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	11 – 12
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	13 – 55

## 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 của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được soát xét.

### 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp 30 giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi về việc thay đổi vốn, cơ cấu vốn điều lệ của cổ đông sáng lập, bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi tên Công ty. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 30 số 0500443916 được phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27 tháng 3 năm 2024 về việc thay đổi vốn điều lệ.

*Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 30: 714.056.890.000 VND.*

### TRỤ SỞ HOẠT ĐỘNG

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

Điện thoại : 0247 303 8866

Email : Info@xuanmaicorp.vn

Mã số thuế : 0500443916

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 55).

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2024 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### *Hội đồng quản trị*

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Cử	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 20/4/2024
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/4/2024
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/4/2024
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20/4/2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	
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	Miễn nhiệm ngày 19/4/2024
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

**Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978)	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20/4/2024
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1989)	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 20/4/2024
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên	
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên	

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.





Số : 98.01/2024/BCTC-NTV2

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT****Về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024 từ trang 07 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng của Công ty giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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



**Kết luận của kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai đã được soát xét/kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra kết luận/ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng này tại các ngày 29/8/2023 và 30/3/2024.

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.140.492.768.287</b>	<b>2.553.065.092.191</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>196.576.367.084</b>	<b>148.429.014.702</b>
1.	Tiền	111		196.576.367.084	148.429.014.702
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.149.023.747.181</b>	<b>1.349.452.392.616</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.021.987.728.813	1.067.197.951.869
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	297.393.673.413	294.384.649.998
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	20.556.000.000	24.618.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06a	92.664.031.434	244.672.742.909
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(283.577.686.479)	(281.420.952.160)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>783.753.613.718</b>	<b>1.009.415.802.782</b>
1.	Hàng tồn kho	141		787.568.593.338	1.013.230.782.402
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.814.979.620)	(3.814.979.620)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.139.040.304</b>	<b>45.767.882.091</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09a	23.788.856	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.356.887.362	40.140.549.605
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	2.758.364.086	5.627.332.486
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

				Đơn vị tính: VND	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>905.219.253.482</b>	<b>849.144.008.915</b>	
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>115.323.195.302</b>	<b>19.048.700.000</b>	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-	
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.06b	121.266.425.534	24.991.930.232	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.07	(5.943.230.232)	(5.943.230.232)	
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>91.500.927.681</b>	<b>105.666.907.963</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	91.500.927.681	105.646.171.394	
- Nguyên giá	222		307.764.949.497	307.374.729.902	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(216.264.021.816)	(201.728.558.508)	
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	-	20.736.569	
- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.087.607.500)	(1.066.870.931)	
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>205.101.171.837</b>	<b>207.670.589.181</b>	
1. Nguyên giá	231		240.651.605.904	240.651.605.904	
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.550.434.067)	(32.981.016.723)	
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.13</b>	<b>12.653.739.793</b>	<b>12.457.389.793</b>	
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.653.739.793	12.457.389.793	
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>480.076.838.823</b>	<b>504.094.970.232</b>	
1. Đầu tư vào công ty con	251		459.163.137.544	459.163.137.544	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		166.317.153.927	166.317.153.927	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		722.150.000	722.150.000	
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(146.125.602.648)	(122.107.471.239)	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-	
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>563.380.046</b>	<b>205.451.746</b>	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09b	563.380.046	205.451.746	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.045.712.021.769</b>	<b>3.402.209.101.106</b>	



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

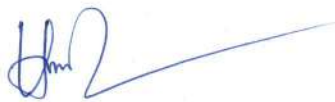
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.191.725.110.479</b>	<b>2.499.469.568.726</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.818.413.271.644</b>	<b>2.409.879.736.025</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14a	555.862.096.527	739.115.765.801
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	188.699.308.716	97.037.475.132
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	8.624.591.528	4.545.082.336
4. Phải trả người lao động	314		3.089.523.157	8.667.476.894
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	68.336.316.034	46.062.590.385
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	64.995.650.245	71.409.750.956
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	914.567.832.856	1.430.501.157.229
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.237.952.581	12.540.437.292
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>373.311.838.835</b>	<b>89.589.832.701</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.14b	12.976.621.022	12.976.621.022
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	46.223.188.387	46.891.764.613
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	9.758.372.811	9.742.550.311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	295.500.000.000	4.500.000.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	8.853.656.615	15.478.896.755
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>853.986.911.290</b>	<b>902.739.532.380</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>853.986.911.290</b>	<b>902.739.532.380</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		714.056.890.000	673.643.390.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		714.056.890.000	673.643.390.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	418		(30.845.085)	(30.845.085)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		139.960.866.375	229.126.987.465
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		138.031.561.278	178.725.260.491
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.929.305.097	50.401.726.974
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.045.712.021.769</b>	<b>3.402.209.101.106</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Thu Hương

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	940.953.744.012	740.737.953.238
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	2.397.908.218
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		<b>940.953.744.012</b>	<b>738.340.045.020</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	873.994.047.491	686.208.275.423
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>66.959.696.521</b>	<b>52.131.769.597</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	26.862.022.754	67.174.769.469
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	66.987.856.000	62.450.035.165
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>41.201.477.411</i>	<i>52.485.545.148</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.06	234.317.195	563.768.746
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	24.445.575.414	30.551.041.601
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>2.153.970.666</b>	<b>25.741.693.554</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.08	6.697.697.931	337.718.646
12. Chi phí khác	32	VI.09	1.114.740.711	4.805.948.135
13. <b>Lợi nhuận khác</b>	40		<b>5.582.957.220</b>	<b>(4.468.229.489)</b>
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>7.736.927.886</b>	<b>21.273.464.065</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	5.807.622.789	7.643.027.245
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	60		<b>1.929.305.097</b>	<b>13.630.436.820</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.736.927.886	21.273.464.065
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		17.847.219.444	19.733.807.208
- Các khoản dự phòng	03		19.549.625.588	18.492.592.669
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(131.767.075)	3.217.055
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(26.861.103.894)	(118.129.073.964)
- Chi phí lãi vay	06		41.201.477.411	52.485.545.148
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		59.342.379.360	(6.140.447.819)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		134.134.705.496	208.810.926.807
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		225.662.189.064	(73.105.234.591)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(83.132.538.179)	(164.180.947.481)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(381.717.156)	191.847.290
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(41.267.698.840)	(50.023.323.771)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(3.530.103.902)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(318.553.789)	(2.519.783.667)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>294.038.765.956</b>	<b>(90.497.067.134)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1.308.171.818)	(1.071.873.948)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		138.181.818	119.283.324.003
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(27.512.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.062.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	297.378.840.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		26.722.922.076	31.014.623.245
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>29.614.932.076</b>	<b>419.092.913.300</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. 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		829.908.908.151	515.987.725.227
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.054.842.232.524)	(776.604.781.610)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(50.574.418.868)	(12.637.496.251)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(275.507.743.241)</b>	<b>(273.254.552.634)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>48.145.954.791</b>	<b>55.341.293.532</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>148.429.014.702</b>	<b>48.221.278.129</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.397.591	(3.217.055)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>196.576.367.084</b>	<b>103.559.354.606</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Thu Hương

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. **Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần.

02. **Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng, thương mại và kinh doanh bất động sản.

03. **Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động chính của Công ty trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

- 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. Đối với các loại hình khác, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

05. **Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán doanh nghiệp có 101 nhân viên đang làm việc (số nhân viên làm việc tại ngày 01/01/2024 là 190 nhân viên).

06. **Cấu trúc doanh nghiệp**

- Danh sách các Công ty con gồm:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp thực tế	Tỷ lệ theo Giấy CNĐKKD
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	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công nghiệp	83,53%	83,53%
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô N05 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Thiết kế kiến trúc công trình	86,54%	86,54%
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	Vận tải đường bộ, kinh doanh vận chuyển hàng hóa thông thường, vận chuyển hàng hóa siêu trường, siêu trọng, thiết bị máy	77,78%	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	Lắp đặt hệ thống điện và các hệ thống xây dựng khác	97,00%	97,00%



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp thực tế</i>	<i>Tỷ lệ theo Giấy CNĐKKD</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm nhân tạo sử dụng trong xây dựng	86,39%	86,39%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, toà nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới bất động sản và quản lý, vận hành tòa nhà	98,89%	98,89%
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm nhân tạo sử dụng trong xây dựng	100,00%	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	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm nhân tạo sử dụng trong xây dựng	100,00%	100,00%

- Các Công ty liên doanh liên kết:

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp thực tế</i>	<i>Tỷ lệ theo Giấy CNĐKKD</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	49,00%	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	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	49,00%	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	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	32,10%	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	Xây dựng nhà để ở	39,13%	39,13%
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	Xây dựng nhà để ở	42,04%	42,04%

**07. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:**

Số liệu Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**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 kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### **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 được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư 202/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư 202/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

#### **03. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

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

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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.

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

Công ty có phát sinh các giao dịch bằng các ngoại tệ: USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính/kỳ kế toán.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### 03. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

#### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

#### 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

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa công ty và người mua là đơn vị độc lập với công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, chi phí khấu hao tài sản dùng cho hoạt động sản xuất và các chi phí sản xuất chung liên quan đến hoạt động sản xuất.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.



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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 07. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	04 năm

### 08. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Phần mềm quản trị nhân sự	03 năm



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 09. 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 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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
- 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.

#### 10. 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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Doanh nghiệp bao gồm các chi phí sau:

##### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### *Chi phí sửa chữa lớn*

Chi phí sửa chữa được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 13. 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.



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

- 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.

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

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 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, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

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

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

#### 16. 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.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### *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.

Mức trích lập dự phòng bảo hành tối đa bằng 5% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

### 17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### *Cổ phiếu quỹ*

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

### 18. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông của Công ty cũng như các quy định của pháp luật.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### 19. 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



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

#### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

#### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

#### ***Doanh thu cho thuê hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản là thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời gian của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

#### ***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.

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

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

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.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyên nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái ...

### 22. 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 lương và các khoản trích theo lương của bộ phận bán hàng, chi phí công cụ dụng cụ, chi phí trả trước phân bổ, chi phí quảng cáo, tiếp thị, chi phí bản quyền, ...

#### *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, ...).

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### 24. Công cụ tài chính

#### *a) Tài sản tài chính*

##### *Phân loại tài sản tài chính*

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

#### *Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

#### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### **b) Nợ phải trả tài chính**

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

#### *Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

#### *Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính*



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

#### c) Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

#### 25. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Báo cáo theo bộ phận được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

#### 26. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VIII.01.

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

Đơn vị tính: VND

#### 01. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	116.201.134	11.650.497.530
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	191.460.165.950	136.778.517.172
Tiền đang chuyển	5.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>196.576.367.084</b>	<b>148.429.014.702</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**02. Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ				Số đầu năm					
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>			<b>459.163.137.544</b>	<b>(68.275.794.203)</b>				<b>459.163.137.544</b>	<b>(57.177.072.312)</b>	
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú (b)	86,39	86,39	35.689.350.000	(1.950.515.574)	21.078.855.000	86,39	86,39	35.689.350.000	(3.770.756.154)	27.644.400.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	86,54	86,54	22.554.000.000	(2.421.072.031)	(*)	86,54	86,54	22.554.000.000	(1.374.032.434)	(*)
+ Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	77,78	77,78	7.000.000.000	-	(*)	77,78	77,78	7.000.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	83,53	83,53	17.960.000.000	(2.774.878.824)	(*)	83,53	83,53	17.960.000.000	(1.560.076.433)	(*)
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	97,00	97,00	97.000.000.000	(38.629.665.310)	(*)	97,00	97,00	97.000.000.000	(27.525.698.102)	(*)
+ Công ty TNHH MTV Bé tông Xuân Mai	100	100	100.000.000.000	(14.381.865.978)	(*)	100	100	100.000.000.000	(16.126.681.868)	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	98,89	98,89	88.959.787.544	-	(*)	98,89	98,89	88.959.787.544	-	(*)
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	100	100	90.000.000.000	(8.117.796.486)	(*)	100	100	90.000.000.000	(6.819.827.321)	(*)



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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Số cuối kỳ				Số đầu năm				Đơn vị tính: VND
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	
<b>- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>			<b>166.317.153.927</b>	<b>(77.849.808.445)</b>			<b>166.317.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	32,10	29.970.755.000	(12.508.452.755)	(*)	32,10	29.970.755.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,00	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,04	42,04	21.916.000.000	(123.499.116)	(*)	42,04	21.916.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	39,13	39,13	49.500.000.000	(287.457.647)	(*)	39,13	49.500.000.000	-	(*)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>722.150.000</b>	<b>-</b>	<b>1.910.364.500</b>		<b>722.150.000</b>	<b>-</b>	<b>1.666.500.000</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 (H)	0,13	0,13	722.150.000	-	1.910.364.500	0,13	722.150.000	-	1.666.500.000
<b>Cộng</b>			<b>626.202.441.471</b>	<b>(146.125.602.648)</b>	<b>22.989.219.500</b>		<b>626.202.441.471</b>	<b>(122.107.471.239)</b>	<b>29.310.900.000</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 riêng giữa niên độ do không có giá niêm yết/giá tham chiếu trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn này.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- (i): Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa bình quân trong 30 phiên giao dịch liền kề ngày 30 tháng 06 năm 2024 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 3.455.550 cổ phần, giá đóng cửa bình quân là 6.100 đồng/cổ phần).
- (ii): Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa bình quân trong 30 phiên giao dịch liền kề ngày 30 tháng 06 năm 2024 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 55.550 cổ phần, giá đóng cửa bình quân là 34.390 đồng/cổ phần).

*Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ được thuyết minh chi tiết tại thuyết minh số VIII.01.*

Đơn vị tính: VND

**03. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<b>120.668.174.982</b>	<b>118.002.422.094</b>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	18.615.913.878	10.020.373.141
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	8.867.912.977	18.505.979.258
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	8.267.265.063	7.026.505.594
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	9.738.016.949	12.307.247.518
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	39.765.848.329	34.429.098.797
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	95.824.408	95.824.408
Công ty Cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	10.373.664.237
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	4.069.999.999	4.369.999.999
<i>Phải thu của khách hàng khác</i>	<b>901.319.553.831</b>	<b>949.195.529.775</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	206.156.336.716	206.156.336.716
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	695.163.217.115	743.039.193.059
<b>Cộng</b>	<b>1.021.987.728.813</b>	<b>1.067.197.951.869</b>

**04. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	<b>27.927.190.404</b>	<b>16.708.443.271</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	12.647.219.576	13.214.016.449
Công ty Cổ phần xây lắp Xuân Mai	6.470.072.309	768.259.212
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	47.217.600	-
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	8.038.469.463	2.327.995.332
Công ty Cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	724.211.456	398.172.278
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<b>269.466.483.009</b>	<b>277.676.206.727</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn (*)	185.734.470.022	185.734.470.022
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	39.730.940.714	47.940.664.432
<b>Cộng</b>	<b>297.393.673.413</b>	<b>294.384.649.998</b>

(\*): Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn để nhận chuyển nhượng các lô shophouse thuộc dự án Eco Green Sài Gòn.

(\*\*): Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long để nhận chuyển nhượng các căn hộ thuộc dự án Skyview Plaza tại số 360 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.



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

Địa chỉ: Tầng 4, toà tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**05. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu về cho vay là bên liên quan</b>	<b>11.500.000.000</b>	<b>(11.500.000.000)</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)	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)
<b>Phải thu về cho vay khác</b>	<b>9.056.000.000</b>	<b>(3.300.000.000)</b>	<b>13.118.000.000</b>	<b>(3.300.000.000)</b>
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
Các cá nhân khác(*)	5.756.000.000	-	9.818.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>20.556.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>	<b>24.618.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</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 bảo đảm.

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**06. Phải thu khác****a) Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.717.014.745	-	3.717.014.745	-
Tạm ứng	4.955.790.833	-	5.640.209.139	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	370.656.810	-	370.656.810	-
Phải thu khác	83.620.569.046	(45.694.984.083)	234.944.862.215	(45.545.363.700)
+ Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc	-	-	104.932.853.524	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	-	-	35.872.346.307	-
+ Các khoản phải thu khác	83.620.569.046	(45.694.984.083)	94.139.662.384	(45.545.363.700)
<b>Cộng</b>	<b>92.664.031.434</b>	<b>(45.694.984.083)</b>	<b>244.672.742.909</b>	<b>(45.545.363.700)</b>

**b) Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	121.266.425.534	(5.943.230.232)	24.991.930.232	(5.943.230.232)
+ Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc (*)	99.323.195.302	-	-	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng (**)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco)	5.943.230.232	(5.943.230.232)	8.991.930.232	(5.943.230.232)
<b>Cộng</b>	<b>121.266.425.534</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	<b>24.991.930.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>

(\*): Là khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hà Nội Paragon tại phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

(\*\*): Là khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án văn phòng làm việc, trung tâm thương mại kết hợp nhà ở để bán tại đường Lê Văn Thiêm, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.



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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**07. Dự phòng phải thu khó đòi**

	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	21.373.664.238	-	21.373.664.238	-
- 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	57.207.569.915	-	57.207.569.915	-
- Các đối tượng khác	190.229.033.289	663.079.873	187.409.219.097	-
<b>Cộng</b>	<b>290.183.996.584</b>	<b>663.079.873</b>	<b>287.364.182.392</b>	<b>-</b>

**08. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	4.955.757.892	-	7.122.087.093	-
- Công cụ, dụng cụ	2.529.703	-	13.765.402	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	439.441.430.799	-	526.598.917.642	-
- Hàng hóa	343.168.874.944	(3.814.979.620)	479.496.012.265	(3.814.979.620)
+ Hàng hóa bất động sản	341.478.671.093	(3.814.979.620)	478.714.236.416	(3.814.979.620)
+ Hàng hóa khác	1.690.203.851	-	781.775.849	-
<b>Cộng</b>	<b>787.568.593.338</b>	<b>(3.814.979.620)</b>	<b>1.013.230.782.402</b>	<b>(3.814.979.620)</b>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Kỳ này
Số đầu năm	(3.814.979.620)
Trích lập dự phòng bổ sung	-
Hoàn nhập dự phòng	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(3.814.979.620)</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**09. Chi phí trả trước****a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khoản khác	23.788.856	-
<b>Cộng</b>	<b>23.788.856</b>	<b>-</b>

**b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	563.380.046	205.451.746
<b>Cộng</b>	<b>563.380.046</b>	<b>205.451.746</b>



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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình						Đơn vị tính: VND
Nhà cửa, vật kiến trúc						
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	89.093.081.906	199.022.603.756	11.753.479.547	7.145.264.693	360.300.000	307.374.729.902
Mua trong kỳ	-	263.000.000	652.371.818	196.450.000	-	1.111.821.818
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(597.102.223)	-	(124.500.000)	(721.602.223)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>89.093.081.906</b>	<b>199.285.603.756</b>	<b>11.808.749.142</b>	<b>7.341.714.693</b>	<b>235.800.000</b>	<b>307.764.949.497</b>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	957.326.311	97.165.926.001	10.019.871.869	6.768.269.238	235.800.000	115.147.193.419
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	22.340.826.753	160.646.450.363	11.470.864.739	6.910.116.653	360.300.000	201.728.558.508
Khấu hao trong kỳ	1.452.842.172	13.418.245.289	153.203.881	232.774.189	-	15.257.065.531
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(597.102.223)	-	(124.500.000)	(721.602.223)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>23.793.668.925</b>	<b>174.064.695.652</b>	<b>11.026.966.397</b>	<b>7.142.890.842</b>	<b>235.800.000</b>	<b>216.264.021.816</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	66.752.255.153	38.376.153.393	282.614.808	235.148.040	-	105.646.171.394
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>65.299.412.981</b>	<b>25.220.908.104</b>	<b>781.782.745</b>	<b>198.823.851</b>	<b>-</b>	<b>91.500.927.681</b>

Tại ngày 30/6/2024, một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 271.818.629.525 đồng và 72.802.721.913 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I. (Xem thuyết minh V.19)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Phần mềm quản lý nhân sự</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	426.300.000	661.307.500	1.087.607.500
Tăng trong kỳ	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>426.300.000</b>	<b>661.307.500</b>	<b>1.087.607.500</b>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng</i>	426.300.000	661.307.500	1.087.607.500
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm	426.300.000	640.570.931	1.066.870.931
Khấu hao trong kỳ	-	20.736.569	20.736.569
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>426.300.000</b>	<b>661.307.500</b>	<b>1.087.607.500</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	-	20.736.569	20.736.569
Số cuối kỳ	-	-	-

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

	<u>Nhà và quyền sử dụng đất</u>	<u>Cơ sở hạ tầng</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	238.817.590.697	1.834.015.207	240.651.605.904
Tăng trong kỳ	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>238.817.590.697</b>	<b>1.834.015.207</b>	<b>240.651.605.904</b>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng</i>	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm	31.406.820.343	1.574.196.380	32.981.016.723
Khấu hao trong kỳ	2.477.716.584	91.700.760	2.569.417.344
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>33.884.536.927</b>	<b>1.665.897.140</b>	<b>35.550.434.067</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	207.410.770.354	259.818.827	207.670.589.181
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>204.933.053.770</b>	<b>168.118.067</b>	<b>205.101.171.837</b>

Tại ngày 30/6/2024, một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 54.288.100.779 đồng và 41.086.199.605 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I. (Xem thuyết minh V.19)

Bất động sản đầu tư của Công ty là các sản thương mại và căn hộ tại Hà Nội và Vĩnh Phúc Công ty đang dùng để cho thuê.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 XÂY DỰNG XUÂN MAI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**13. Tài sản dở dang dài hạn**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào Tài sản cố định</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Mua sắm tài sản cố định	98.175.000	196.350.000	-	294.525.000
Xây dựng cơ bản dở dang	12.359.214.793	-	-	12.359.214.793
<i>Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5</i>	12.359.214.793	-	-	12.359.214.793
<b>Cộng</b>	<b>12.457.389.793</b>	<b>196.350.000</b>	<b>-</b>	<b>12.653.739.793</b>

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**14. Phải trả người bán****a) Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán các bên liên quan</b>	<b>159.975.697.730</b>	<b>159.975.697.730</b>	<b>243.608.074.239</b>	<b>243.608.074.239</b>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	13.973.315.107	13.973.315.107	21.636.130.238	21.636.130.238
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	1.867.087.153	1.867.087.153	4.828.159.890	4.828.159.890
Công ty Cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	11.247.533.219	11.247.533.219	9.810.196.782	9.810.196.782
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	73.012.883.184	73.012.883.184	115.149.839.844	115.149.839.844
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	15.606.624.383	15.606.624.383	33.209.761.666	33.209.761.666
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	9.111.356.268	9.111.356.268	6.769.105.690	6.769.105.690
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	27.653.582.066	27.653.582.066	38.687.866.482	38.687.866.482
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	7.380.644.060	7.380.644.060	13.394.341.357	13.394.341.357
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	4.785.000	4.785.000	4.785.000	4.785.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	78.887.290	78.887.290	78.887.290	78.887.290
<b>Phải trả người bán khác</b>	<b>395.886.398.797</b>	<b>395.886.398.797</b>	<b>495.507.691.562</b>	<b>495.507.691.562</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	84.450.148.079	84.450.148.079	165.838.702.120	165.838.702.120
Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	311.436.250.718	311.436.250.718	329.668.989.442	329.668.989.442
<b>Cộng</b>	<b>555.862.096.527</b>	<b>555.862.096.527</b>	<b>739.115.765.801</b>	<b>739.115.765.801</b>

**b) Phải trả người bán dài hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	12.976.621.022	12.976.621.022	12.976.621.022	12.976.621.022
<b>Cộng</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cảng hàng không quốc tế Nội Bài - Chi nhánh Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP(*)	90.881.861.559	-
- Công ty Cổ Phần Conric Phú Yên(**)	49.063.167.966	32.457.195.364
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	48.754.279.191	64.580.279.768
<b>Cộng</b>	<b>188.699.308.716</b>	<b>97.037.475.132</b>

(\*): Khoản tiền Cảng hàng không quốc tế Nội Bài - Chi nhánh Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTC trả trước theo điều khoản của Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 24035/PMUT2E/ACV-VIET BAC để thi công gói thầu số 12: “Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị công trình mở rộng nhà ga T2” thuộc dự án “Mở rộng nhà ga hành khách T2 – Cảng hàng không quốc tế Nội Bài”.

(\*\*): Khoản tiền Công ty Cổ phần Conric Phú Yên trả trước để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản “Khu phức hợp nhà ở thông minh kết hợp trung tâm thương mại” tại 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

**16. 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 (*)	1.127.332.486	-	(902.300.075)	728.731.525	2.758.364.086	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.212.192.839	2.832.579.110	-	-	7.044.771.949
Thuế thu nhập cá nhân	-	258.066.941	2.378.654.583	2.182.896.750	-	453.824.774
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	4.500.000.000	-	6.309.202.588	722.544.594	-	1.086.657.994
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	38.436.039	900.772	-	-	39.336.811
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	36.386.517	3.000.000	39.386.517	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.627.332.486</b>	<b>4.545.082.336</b>	<b>10.622.036.978</b>	<b>3.673.559.386</b>	<b>2.758.364.086</b>	<b>8.624.591.528</b>

(\*) Chi tiết số phải nộp thuế giá trị gia tăng đầu ra trong kỳ là:

Thuế giá trị gia tăng vắng lai phải nộp trong kỳ

Thuế giá trị gia tăng vắng lai các kỳ trước đang trình bày trên khoản mục “Thuế giá trị gia tăng được

khấu trừ” sang khoản mục “Thuế giá trị gia tăng phải thu Nhà nước”

**Cộng**

728.731.525  
(1.631.031.600)  
**(902.300.075)**



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất theo từng loại hình dịch vụ như sau:

Hàng hóa, dịch vụ bán trong nước	10%
Dịch vụ xây dựng tại nước ngoài	0%
Nước sinh hoạt	5%

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty thực hiện áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 10% theo quy định tại 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng là 20%.

**Các loại thuế khác**

Các loại thuế khác, Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Đơn vị tính: VND

**17. Chi phí phải trả****a. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	4.155.918.408	4.222.139.837
Trích trước chi phí công trình	62.824.136.878	40.490.559.232
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn (*)	1.356.260.748	1.349.891.316
<b>Cộng</b>	<b><u>68.336.316.034</u></b>	<b><u>46.062.590.385</u></b>

**b. Chi phí phải trả dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn (*)	46.223.188.387	46.891.764.613
<b>Cộng</b>	<b><u>46.223.188.387</u></b>	<b><u>46.891.764.613</u></b>

(\*): Khoản trích trước giá vốn tương ứng với doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thời điểm thu tiền trước cho toàn bộ thời gian cho thuê của các bất động sản đầu tư – là các sản phẩm thương mại và căn hộ thuộc các dự án tại Hà Nội và Vĩnh Phúc.

**18. Các khoản phải trả, phải nộp khác****a. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	1.217.043.913	1.033.505.671
Bảo hiểm xã hội	520.089.570	274.280.839
Bảo hiểm y tế	91.895.310	-
Bảo hiểm thất nghiệp	40.684.176	19.360.642
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	500.000.000	898.900.000
Cổ tức lợi nhuận phải trả	41.618.785.159	45.039.398.727
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.007.152.117	24.144.305.077
<b>Cộng</b>	<b><u>64.995.650.245</u></b>	<b><u>71.409.750.956</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**b. Các khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.758.372.811	9.742.550.311
<b>Cộng</b>	<b>9.758.372.811</b>	<b>9.742.550.311</b>

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông <sup>(1)</sup>	801.715.393.194	801.715.393.194	1.235.132.995.567	1.235.132.995.567
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 <sup>(2)</sup>	638.537.044.101	638.537.044.101	675.024.712.689	675.024.712.689
	163.178.349.093	163.178.349.093	270.108.282.878	270.108.282.878
Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000
<b>Vay đối tượng khác</b>	<b>22.026.060.000</b>	<b>22.026.060.000</b>	<b>29.542.782.000</b>	<b>29.542.782.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai <sup>(3)</sup>	9.000.000.000	9.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PHL	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay cá nhân <sup>(4)</sup>	13.026.060.000	13.026.060.000	14.542.782.000	14.542.782.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng</b>	<b>90.826.379.662</b>	<b>90.826.379.662</b>	<b>165.825.379.662</b>	<b>165.825.379.662</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông <sup>(5)</sup>	90.826.379.662	90.826.379.662	165.825.379.662	165.825.379.662
<b>Cộng</b>	<b>914.567.832.856</b>	<b>914.567.832.856</b>	<b>1.430.501.157.229</b>	<b>1.430.501.157.229</b>

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 01/2023/178640/HĐTD ngày 01 tháng 12 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 1.000 tỷ đồng, trong đó, hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán và mở L/C tối đa là 800 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến mức ngày 30/09/2024. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các tài sản sau:

- Văn phòng Công ty tại tầng 4 tòa tháp Xuân Mai Tower Tô Hiệu - Hà Đông và nội thất gắn liền;
- Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng;
- Và một số các tài sản khác.



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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2023/178640/HĐTĐ ngày 14 tháng 12 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 500 tỷ đồng, trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn, L/C, bảo lãnh thanh toán tối đa tại mọi thời điểm là 300 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30/09/2024 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: Cản trực tiếp QTZ 7030, cản trực tiếp ZOOMLION TC 7030B, Cầu thép QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu thép POTAIN-F3/29B, cầu thép JCC180U số 1 và cầu thép JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- (3) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai theo khế ước vay vốn số 01/2022/KU/XMH – XMC ngày 13/9/2023 và khế ước vay vốn số 01/2023/KU/XMH-XMC ngày 23/8/2023 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Lãi suất vay 4,5%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (4) Khoản vay các cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 4%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (5) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng số 02/2021/178640/HĐTĐ 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.

Đơn vị tính: VND

**Chi tiết phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:**

<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số tiền vay phát sinh trong kỳ</b>	<b>Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn</b>	<b>Số tiền vay đã trả trong kỳ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông <sup>(1)</sup>	1.430.501.157.229	538.908.908.151	-	1.054.842.232.524	914.567.832.856
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 <sup>(2)</sup>	675.024.712.689	490.379.225.304	-	526.866.893.892	638.537.044.101
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long	270.108.282.878	38.999.682.847	-	145.929.616.632	163.178.349.093
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông <sup>(5)</sup>	290.000.000.000	-	-	290.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai <sup>(3)</sup>	165.825.379.662	-	-	74.999.000.000	90.826.379.662
Công ty Cổ phần Đầu tư PHL	10.000.000.000	-	-	1.000.000.000	9.000.000.000
Vay cá nhân <sup>(4)</sup>	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	-
	14.542.782.000	9.530.000.000	-	11.046.722.000	13.026.060.000
<b>Cộng</b>	<b>1.430.501.157.229</b>	<b>538.908.908.151</b>	<b>-</b>	<b>1.054.842.232.524</b>	<b>914.567.832.856</b>





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>				
Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long <sup>(6)</sup>	291.000.000.000	291.000.000.000	-	-
<i>Vay đối tượng khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai <sup>(7)</sup>	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>295.500.000.000</b>	<b>295.500.000.000</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>4.500.000.000</b>

(6) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 0000444832/2024/HETD-BacABank-170 ngày 25 tháng 6 năm 2024 với hạn mức vay là 750 tỷ đồng nhằm mục đích bổ sung vốn đầu tư dự án đầu tư Khu phức hợp nhà ở thông minh kết hợp trung tâm thương mại tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk (số tiền nhận vay đã sử dụng: nộp tiền nghĩa vụ quyền sử dụng đất). Thời hạn vay tối đa 48 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo từng kế ước nhận nợ (6 tháng đầu năm 2024 là 11,8%/năm). Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán tài sản đầu giá số 09/2022/HDMB-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 được quy định chi tiết trong Hợp đồng tín dụng.

(7) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai theo kế ước vay vốn số 01/2022/KU/XMH - XMC ngày 29/9/2022 và phụ lục gia hạn kế ước vay vốn số 01/2023/PLKU/XMH-XMC ngày 01/10/2023 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay là 4 năm, lãi suất vay 4,5%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

**Chi tiết phát sinh vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong kỳ như sau:**

<i>Vay dài hạn</i>	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ		Số tiền vay đã trả trong kỳ		Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn		Số cuối kỳ
		Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ	Số cuối kỳ	Số cuối kỳ	
Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long <sup>(6)</sup>	-	-	291.000.000.000	-	-	-	291.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai <sup>(7)</sup>	4.500.000.000	-	-	-	-	-	4.500.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>295.500.000.000</b>	



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**20. Dự phòng phải trả dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự phòng báo hành công trình xây dựng	8.853.656.615	15.478.896.755
<b>Cộng</b>	<b>8.853.656.615</b>	<b>15.478.896.755</b>

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>183.304.315.111</b>	<b>856.916.860.026</b>
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-	-
Lãi trong kỳ trước	-	-	50.401.726.974	50.401.726.974
Phân phối lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	(4.579.054.620)	(4.579.054.620)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>229.126.987.465</b>	<b>902.739.532.380</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>				
Tăng vốn trong kỳ này từ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức (*)	40.413.500.000	-	(40.413.500.000)	-
Lãi trong kỳ	-	-	1.929.305.097	1.929.305.097
Trả cổ tức bằng tiền (*)	-	-	(47.153.805.300)	(47.153.805.300)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, trích thù lao HĐQT, BKS, trích quỹ thưởng Ban điều hành (**)	-	-	(3.528.120.887)	(3.528.120.887)
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>714.056.890.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>139.960.866.375</b>	<b>853.986.911.290</b>

(\*) Theo Biên bản họp số 05/2022/BB/XMC-DHĐCĐTN ngày 28/4/2022 và Nghị quyết số 05/2022/NQ/XMC-DHĐCĐTN ngày 28/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Biên bản họp số 08/2023/BB/XMC-DHĐCĐTN ngày 05/5/2023 và Nghị quyết số 08/2023/NQ/XMC-DHĐCĐTN ngày 05/5/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và thông báo về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện chi trả cổ tức số 16/2024/TB/XMC ngày 16/01/2024, Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền với tỷ lệ 7% và phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2022 với tỷ lệ 6%. Chi tiết như sau:



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**Số tiền**

Trích cổ tức chi trả bằng tiền (từ nguồn lợi nhuận năm 2021)	47.153.805.300
Trích cổ tức chi trả bằng cổ phiếu (từ nguồn lợi nhuận năm 2022)	40.413.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>87.567.305.300</b>

(\*\*): Theo Biên bản số 05/2024/BB/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 20 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết số 05/2024/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 20 tháng 4 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận của năm 2023 như sau:

**Số tiền**

Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (từ nguồn lợi nhuận năm 2023)	2.016.069.078
Trích thù lao HĐQT, BKS (từ nguồn lợi nhuận năm 2023)	1.008.034.539
Trích thường Ban điều hành (từ nguồn lợi nhuận năm 2023)	504.017.270
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.528.120.887</b>

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu tại ngày 30 tháng 06 năm 2024**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
- Bà Nguyễn Minh Trang	177.858.560.000	24,9	167.791.100.000	24,9
- Bà Đinh Thị Thanh Hà	164.857.810.000	23,1	155.526.240.000	23,1
- Ông Bùi Khắc Sơn	142.768.750.000	20	134.687.500.000	20
- Bà Nguyễn Phương Lan	69.060.710.000	9,7	65.151.620.000	9,7
- Vốn góp của các đối tượng khác	159.511.060.000	22,3	150.486.930.000	22,3
<b>Cộng</b>	<b>714.056.890.000</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**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	673.643.390.000	673.643.390.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	40.413.500.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	714.056.890.000	673.643.390.000
- Cổ tức đã chia	87.567.305.300	-

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71.405.689
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	71.405.689	67.364.339
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.405.689	67.364.339
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.760	1.760
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.403.929	67.362.579
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.403.929	67.362.579

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- USD	101,55	101,55
- EUR	3.777,31	3.771,64

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ****01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	121.436.316.364	153.760.914.171
Doanh thu hợp đồng xây dựng	250.167.407.413	331.473.652.238
Doanh thu sản xuất công nghiệp	155.841.130.331	51.923.450.646
Doanh thu kinh doanh bất động sản	401.285.877.270	194.706.746.681
Doanh thu khác	12.223.012.634	8.873.189.502
<b>Cộng</b>	<b><u>940.953.744.012</u></b>	<b><u>740.737.953.238</u></b>

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giảm giá hàng bán	-	2.397.908.218
<b>Cộng</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2.397.908.218</u></b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	121.537.863.848	146.915.214.407
Giá vốn hợp đồng xây dựng	228.100.304.018	323.379.060.960
Giá vốn sản xuất công nghiệp	143.814.355.188	47.270.159.950
Giá vốn kinh doanh bất động sản	368.396.440.866	152.543.449.152
Giá vốn của hoạt động khác	12.145.083.571	16.100.390.954
<b>Cộng</b>	<b><u>873.994.047.491</u></b>	<b><u>686.208.275.423</u></b>

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi bán các khoản đầu tư	-	42.651.973.282
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.473.814.538	21.577.046.189
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.249.107.538	2.684.747.442
Lãi chênh lệch tỷ giá	131.767.075	261.002.556
Doanh thu tài chính khác	7.333.603	-
<b>Cộng</b>	<b><u>26.862.022.754</u></b>	<b><u>67.174.769.469</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**05. Chi phí tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	41.201.477.411	52.485.545.148
- Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(3.565.056.470)	(2.513.540.114)
- Lỗi chênh lệch tỷ giá	64.615.458	3.217.055
- Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	27.583.187.879	8.691.479.298
- Chi phí tài chính khác	1.703.631.722	3.783.333.778
<b>Cộng</b>	<b>66.987.856.000</b>	<b>62.450.035.165</b>

**06. Chi phí bán hàng**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí khấu hao tài sản cố định	119.631.024	119.631.024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.686.171	444.137.722
<b>Cộng</b>	<b>234.317.195</b>	<b>563.768.746</b>

**07. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>25.045.575.414</b>	<b>67.670.069.963</b>
Chi phí nhân viên quản lý	15.250.794.547	14.867.085.915
Chi phí vật liệu quản lý	65.886.913	7.758.182
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.827.937	36.198.547
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.472.023.341	2.134.355.255
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	2.756.734.319	45.618.702.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.357.685.163	2.031.873.195
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.131.623.194	2.971.096.642
<b>b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(600.000.000)</b>	<b>(37.119.028.362)</b>
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(600.000.000)	(37.119.028.362)
<b>Cộng</b>	<b>24.445.575.414</b>	<b>30.551.041.601</b>

**08. Thu nhập khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.296.753.987	-
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	138.181.818	-
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	175.023.251	45.100.000
- Các khoản khác	87.738.875	292.618.646
<b>Cộng</b>	<b>6.697.697.931</b>	<b>337.718.646</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

**09. Chi phí khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.717.413.926
- Chi tiền phạt vi phạm chất lượng	38.779.129	-
- Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh	38.400.954	38.400.954
- Lãi chậm nộp bảo hiểm	5.131.438	-
- Các khoản khác	1.032.429.190	3.050.133.255
<b>Cộng</b>	<b>1.114.740.711</b>	<b>4.805.948.135</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.807.622.789	7.643.027.245
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>5.807.622.789</b>	<b>7.643.027.245</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	69.735.394.997	28.675.931.014
- Chi phí nhân công	18.745.919.905	27.153.446.656
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.246.140.393	19.161.098.767
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.207.726.752	6.401.886.455
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.156.734.319	8.499.673.865
- Chi phí lãi vay vốn hóa	14.895.698.630	16.315.315.375
- Chi phí thuê phụ	403.222.369.820	457.098.771.256
- Chi phí khác bằng tiền	10.258.491.690	6.548.390.037
<b>Cộng</b>	<b>564.468.476.506</b>	<b>569.854.513.425</b>

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

	Kỳ này
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	40.413.500.000
Chi phí lãi vay vốn hóa	14.895.698.630

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****01. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

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, Ban Kiểm soát và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Trong kỳ đơn vị không phát sinh giao dịch với bên liên quan là các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan không còn số dư.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ban lãnh đạo</b>		<b>37.885.258.000</b>	<b>43.508.015.000</b>
- Phải thu ngắn hạn khác		37.885.258.000	43.508.015.000
<b>Cộng nợ phải thu</b>		<b>37.885.258.000</b>	<b>43.508.015.000</b>
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:			
	<b>Chức vụ</b>	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
		<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	754.676.053	858.708.122
Ông Nguyễn Đức Cừ	Phó Chủ tịch HĐQT	413.689.128	708.986.335
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	455.007.093	632.257.584
Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	327.630.521	44.843.562
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	328.421.963	375.478.778
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên HĐQT	330.231.485	-
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên HĐQT	108.092.619	-
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	359.749.593	392.717.996
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	263.716.740	296.878.701
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	289.294.571	326.089.793
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	264.074.261	293.838.314
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978)	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 19/4/2024	177.533.396	279.986.098
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	246.883.549	277.008.393
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978)	Trưởng Ban kiểm soát từ ngày 20/4/2024	87.533.973	-
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1989)	Trưởng Ban kiểm soát đến ngày 19/4/2024	113.335.451	170.519.853
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban kiểm soát	161.138.135	166.858.938
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên Ban kiểm soát	106.674.350	52.226.359
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.787.682.881</b>	<b>4.876.398.826</b>

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Công ty liên kết



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

Đơn vị tính: VND

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b><i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i></b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	46.384.819.307	11.000.267.559
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	48.732.224.753	16.119.902.475
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	7.540.668.268	63.627.349.287
+ Công ty Cổ phần Vận tải Xuân Mai	Công ty con	49.613.976	-
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	1.241.324.830	40.955.351.950
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	1.784.325.007	1.610.214.442
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	24.919.170.534	11.046.247.456

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b><i>Mua nguyên vật liệu, hàng hóa và các chi phí đầu vào khác</i></b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	37.986.835.606	15.270.490.213
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	59.041.799.152	26.486.492.428
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	10.502.008.151	3.773.645.713
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	2.697.838.153	1.541.961.922
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	49.340.160.470	175.722.943.992
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	5.630.716.540	33.241.912.531
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	5.566.619.259	734.165.725
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	37.877.510.072	21.044.283.947
<b><i>Mua tài sản cố định</i></b>			
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	638.181.818	-
<b><i>Chi phí lãi vay và lãi chậm thanh toán</i></b>			
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	1.621.132.717	3.075.408.818
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	82.499.005	256.298.589
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	307.356.163	73.639.726



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
		<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	-	636.380.026
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	-	451.626.371
<b><i>Trả gốc vay ngắn hạn</i></b>			
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	1.000.000.000	-
<b><i>Thu cổ tức, lợi nhuận được chia</i></b>			
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	1.050.000.000	840.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	2.199.107.538	1.789.197.442

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau: Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh V.3, V.4, V.5, V.6, V.14.

**02. Các khoản cam kết**

Theo hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT/VT-MB-XMC và các phụ lục hợp đồng cùng các Biên bản làm việc kèm theo, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai thực hiện mua các căn hộ thuộc dự án Hà Nội Paragon tại phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT. Trong đó, một phần công nợ phải trả về tiền mua căn hộ sẽ được bù trừ với công nợ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT còn phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

Theo các hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (XMC) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long (TL) và các biên bản làm việc kèm theo, XMC sẽ mua một số căn hộ thuộc dự án Skyview Plaza tại số 360 đường Giải phóng, phường Phương Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội của TL. Số tiền mua căn hộ này sẽ được bù trừ với công nợ mà TL còn phải trả XMC khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****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 1: Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp: bao gồm xây dựng và sản xuất bê tông;
- Lĩnh vực 2: Lĩnh vực kinh doanh bất động sản bao gồm: Chuyên nhượng bất động sản, cho thuê bất động sản và hợp tác đầu tư dự án bất động sản;
- Lĩnh vực 3: Lĩnh vực khác: bao gồm bán hàng hóa, vật tư, cho thuê máy móc thiết bị.

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:

Năm nay	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực khác	Đơn vị tính: VND
				Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	406.008.537.744	401.285.877.270	133.659.328.998	940.953.744.012
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>406.008.537.744</b>	<b>401.285.877.270</b>	<b>133.659.328.998</b>	<b>940.953.744.012</b>
Chi phí bộ phận	371.914.659.206	368.396.440.866	133.682.947.419	873.994.047.491
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	34.093.878.538	32.889.436.404	(23.618.421)	66.959.696.521
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				24.679.892.609
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				42.279.803.912
Doanh thu hoạt động tài chính				26.862.022.754
Chi phí tài chính				66.987.856.000
Thu nhập khác				6.697.697.931
Chi phí khác				1.114.740.711
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				5.807.622.789
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>1.929.305.097</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>1.788.724.144</b>	-	-	<b>1.788.724.144</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>14.014.171.625</b>	<b>3.158.411.910</b>	<b>196.180.885</b>	<b>17.368.764.420</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số dư cuối kỳ này</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.039.553.082.418	1.162.572.235.044	166.933.498.399	2.369.058.815.861
- Tài sản không phân bổ			676.653.205.908	
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.039.553.082.418</b>	<b>1.162.572.235.044</b>	<b>166.933.498.399</b>	<b>3.045.712.021.769</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.312.118.316.735	545.581.856.366	319.786.984.797	2.177.487.157.898
- Nợ phải trả không phân bổ			14.237.952.581	
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.312.118.316.735</b>	<b>545.581.856.366</b>	<b>319.786.984.797</b>	<b>2.191.725.110.479</b>

Đơn vị tính: VND

**Khu vực địa lý:**

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	934.258.538.505	6.695.205.507	940.953.744.012
- Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	2.358.935.931.949	10.122.883.912	2.369.058.815.861
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	1.788.724.144	-	1.788.724.144

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

	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>04. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính</b>						
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	196.576.367.084	-	148.429.014.702	-	196.576.367.084	148.429.014.702
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.230.591.738.138	(274.720.916.711)	1.330.851.759.061	(272.564.182.392)	955.870.821.427	1.058.287.576.669
Phải thu về cho vay	20.556.000.000	(14.800.000.000)	24.618.000.000	(14.800.000.000)	5.756.000.000	9.818.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.447.724.105.222</b>	<b>(289.520.916.711)</b>	<b>1.503.898.773.763</b>	<b>(287.364.182.392)</b>	<b>1.158.203.188.511</b>	<b>1.216.534.591.371</b>

	Giá trị số sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	568.838.717.549	752.092.386.823	568.838.717.549	752.092.386.823
Vay và nợ thuê tài chính	1.210.067.832.856	1.435.001.157.229	1.210.067.832.856	1.435.001.157.229
Chi phí phải trả	114.559.504.421	92.954.354.998	114.559.504.421	92.954.354.998
Các khoản phải trả khác	62.625.937.276	69.183.703.804	62.625.937.276	69.183.703.804
<b>Cộng</b>	<b>1.956.091.992.102</b>	<b>2.349.231.602.854</b>	<b>1.956.091.992.102</b>	<b>2.349.231.602.854</b>

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 05. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

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).

##### *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:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Đơn vị tính: VND</u> <u>Cộng</u>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Phải trả cho người bán	555.862.096.527	12.976.621.022	568.838.717.549
Vay và nợ	914.567.832.856	295.500.000.000	1.210.067.832.856
Chi phí phải trả	68.336.316.034	46.223.188.387	114.559.504.421
Các khoản phải trả khác	62.625.937.276	-	62.625.937.276
<b>Cộng</b>	<b>1.601.392.182.693</b>	<b>354.699.809.409</b>	<b>1.956.091.992.102</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả cho người bán	739.115.765.801	12.976.621.022	752.092.386.823
Vay và nợ	1.430.501.157.229	4.500.000.000	1.435.001.157.229
Chi phí phải trả	46.062.590.385	46.891.764.613	92.954.354.998
Các khoản phải trả khác	69.183.703.804	-	69.183.703.804
<b>Cộng</b>	<b>2.284.863.217.219</b>	<b>64.368.385.635</b>	<b>2.349.231.602.854</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

### *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.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

### *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. Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2024 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

## 09. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh đầu năm được lấy theo Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt. Số liệu so sánh cùng kỳ năm trước được lấy theo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

## 10. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Vũ Thị Thu Hương

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng