

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kết quả công tác soát xét	5 – 6
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	7 – 61
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	7 – 10
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	11
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	12 – 13
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	14 – 61

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 : 024 7303 8866  
Email : Info@xuanmaicorp.vn  
Mã số thuế : 0500443916

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

Tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 7 đến trang 61).

### SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Cừ	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	Bỏ nhiệm ngày 20/4/2024
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên	Bỏ 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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng

Miễn nhiệm ngày 19/4/2024

Các thành viên của Ban kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng ban
Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên

Bổ nhiệm ngày 20/4/2024

Miễn nhiệm ngày 20/4/2024

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động 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 hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của



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

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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 hợp nhất giữa niên độ.

**CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



Nguyễn Cao Thắng

Số : 98.02/2024/BCTC- NTV2

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT**  
**Về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, 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.

**Trụ Sở Chính:**Tầng 2, tòa nhà Platinum Residences, số 6 Nguyễn Công Hoan,  
Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**[T]** (84-24) 3761 3399  
**[W]** www/vpaudit.vn**[F]** (84-24) 3761 5599  
**[E]** vpa@ntva.vn

5

**Chi nhánh tại Hà Nội:**

Số 12 Phố Mễ Trì Hạ, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:**

98 Vũ Tổng Phan, P. An Phú, Q. 2, TP. Hồ Chí Minh



**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của đơn vị 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc 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 hợp nhất giữa niên độ.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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**



*[Handwritten signature in blue ink]*

**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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>2.494.807.446.148</b>	<b>2.906.390.276.288</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>223.225.933.350</b>	<b>169.110.476.294</b>
1.	Tiền	111		215.225.933.350	169.110.476.294
2.	Các khoản tương đương tiền	112		8.000.000.000	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>5.041.088.500</b>	<b>10.041.088.500</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.000.000.000	10.000.000.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.216.465.351.340</b>	<b>1.430.782.051.348</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.119.124.588.488	1.154.473.622.563
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	281.319.712.561	289.197.271.034
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.5	23.521.000.000	27.599.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	100.293.844.255	253.095.934.973
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(307.793.793.964)	(293.583.777.222)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>1.022.857.979.874</b>	<b>1.233.846.313.940</b>
1.	Hàng tồn kho	141		1.027.315.984.618	1.238.304.318.684
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.458.004.744)	(4.458.004.744)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>27.217.093.084</b>	<b>62.610.346.206</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	1.876.593.472	1.657.804.078
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		21.049.720.472	54.003.556.246
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	4.290.779.140	6.948.985.882
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

				Đơn vị tính: VND	
TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>747.802.298.517</b>	<b>677.453.861.236</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>115.383.195.302</b>	<b>19.108.700.000</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.6b	121.326.425.534	25.051.930.232
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	(5.943.230.232)	(5.943.230.232)
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>307.934.026.960</b>	<b>328.108.601.350</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	307.708.376.645	327.781.891.392
	- Nguyên giá	222		770.387.510.213	769.966.487.825
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(462.679.133.568)	(442.184.596.433)
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	225.650.315	326.709.958
	- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.813.880.647
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.588.230.332)	(4.487.170.689)
<b>III.</b>	<b>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.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>14.124.748.404</b>	<b>13.524.451.136</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	14.124.748.404	13.524.451.136
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>90.459.495.482</b>	<b>103.459.658.890</b>
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		88.467.345.482	101.467.508.890
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		722.150.000	722.150.000
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.270.000.000	1.270.000.000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>14.799.660.532</b>	<b>5.581.860.679</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	12.395.796.502	2.911.701.215
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	2.403.864.030	2.670.159.464
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>270</b>		<b>3.242.609.744.665</b>	<b>3.583.844.137.524</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

				Đơn vị tính: VND	
NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.359.615.626.520</b>	<b>2.650.646.869.762</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.989.011.127.685</b>	<b>2.564.043.456.147</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15a	533.163.884.701	649.261.420.078
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	226.291.004.190	145.734.335.722
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	12.372.222.719	7.663.321.302
4.	Phải trả người lao động	314		23.029.357.972	34.040.994.098
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	96.742.211.119	70.819.479.643
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20	71.060.608	333.602.795
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	86.702.037.160	78.219.450.230
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	993.307.246.196	1.562.267.640.633
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22a	296.309.666	661.653.831
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.035.793.354	15.041.557.815
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>370.604.498.835</b>	<b>86.603.413.615</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.15b	12.976.621.022	12.976.621.022
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	46.223.188.387	46.891.764.613
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	10.273.572.811	10.230.350.311
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	292.084.460.000	793.368.000
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22b	9.046.656.615	15.711.309.669
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>882.994.118.145</b>	<b>933.197.267.762</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>882.994.118.145</b>	<b>933.197.267.762</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		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		6.631.748.703	6.631.748.703
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		142.320.094.007	232.123.558.230
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		139.342.795.082	186.946.785.564
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay/ kỳ này	421b		2.977.298.925	45.176.772.666
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.016.230.520	20.829.415.914
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>3.242.609.744.665</b>	<b>3.583.844.137.524</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc 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.1	979.911.720.230	814.510.938.486
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	27.442.551	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		979.884.277.679	814.510.938.486
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	882.493.971.042	735.588.383.777
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		97.390.306.637	78.922.554.709
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	24.029.682.160	64.994.047.628
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	45.427.441.016	61.748.072.596
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		45.305.345.957	61.732.205.541
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(13.000.163.408)	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	1.278.583.984	1.577.017.866
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	58.163.503.635	54.215.933.653
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.550.296.754	26.375.578.222
12. Thu nhập khác	31	VI.8	8.448.062.254	2.274.451.795
13. Chi phí khác	32	VI.9	1.746.666.440	5.193.328.038
14. Lợi nhuận khác	40		6.701.395.814	(2.918.876.243)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.251.692.568	23.456.701.979
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	7.293.597.991	8.785.539.876
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	266.295.434	585.998.985
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		2.691.799.143	14.085.163.118
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		2.977.298.925	14.352.746.841
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(285.499.782)	(267.583.723)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	42	213
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	42	213

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định



Nguyễn Cao Thắng



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc 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	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.251.692.568	23.456.701.979
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		26.057.946.368	27.995.335.139
- Các khoản dự phòng	03		7.180.019.523	13.521.980.063
- 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		(11.065.157.815)	(117.494.755.497)
- Chi phí lãi vay	06		45.305.345.957	61.732.205.541
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		77.598.079.526	9.214.684.280
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		210.958.442.733	218.204.964.210
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		210.988.334.066	(131.290.523.531)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(88.749.682.924)	(119.352.313.777)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(9.810.321.044)	567.007.307
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(45.517.561.809)	(59.234.278.115)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.141.842.268)	(5.109.728.854)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.910.135.869)	(4.760.545.760)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>352.415.312.411</b>	<b>(91.760.734.240)</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		(3.158.019.398)	(3.071.692.582)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		298.780.909	121.045.192.071
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(32.522.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.078.000.000	1.037.885.550
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		23.748.427.091	31.549.835.939
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>29.967.188.602</b>	<b>415.418.060.978</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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		914.201.586.909	704.046.932.712
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.191.870.889.346)	(959.401.109.585)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(50.599.139.111)	(12.637.496.251)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(328.268.441.548)</b>	<b>(267.991.673.124)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>54.114.059.465</b>	<b>55.665.653.614</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>169.110.476.294</b>	<b>82.366.518.321</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>223.225.933.350</b>	<b>138.028.954.880</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định



Tổng Giám đốc

Nguyễn Cao Thắng

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

- Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh:** Sản xuất, thương mại, xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Ngành nghề kinh doanh:**  
Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty 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.
- 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.
- Nhân viên**  
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán công ty có 974 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 1.351 nhân viên).
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Không có hoạt động hay sự kiện bất thường nào trong kỳ ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- Cấu trúc doanh nghiệp:**  
*Các Công ty con được hợp nhất:*

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 Thì 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 ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất 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 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 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, tòa 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 được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:***

<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%

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất:**

Số liệu BCTC hợp nhất 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 BCTC hợp nhất giữa niên độ 6



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

## **II. NĂM KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Năm tài chính**

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

### **2. 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.

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. 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 ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **2. 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 ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **3. 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**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (công ty mẹ) và các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán của áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

#### 2. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hoạt động phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

#### 4. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán và nguyên tắc hạch toán chênh lệch tỷ giá

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 qui 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 qui 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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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.

#### **5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

###### ***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là công ty 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 công ty nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

##### ***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

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

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

#### **6. 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.

#### **7. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo thực tế phát sinh có 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, phải thu nội bộ 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.

#### **8. 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.

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.

#### **9. 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.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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>Tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	03 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định khác	04 - 20 năm

#### 10. 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 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. 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 vô hình của Công ty bao gồm:

##### *Chương trình phần mềm*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Tài sản cố định vô hình khác là website Công ty.

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

##### *Nguyên giá*

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

##### *Khấu hao*

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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

#### **12. 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:

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

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

#### **13. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước ghi nhận chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán 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 trả trước khác**

Là chi phí phục vụ cho nhiều kỳ sản xuất kinh doanh, được phân bổ cho kỳ sản xuất kinh doanh trong thời gian không quá 03 năm.

#### **14. 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

##### **15. Tài sản thuê hoạt động**

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

##### **16. Các khoản 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 phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

##### **17. 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 hợp nhất, 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, 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.

##### **18. 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”.

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 20. 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:

##### ***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.

#### 21. 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.

##### ***Quỹ đầu tư phát triển***

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

##### ***Cổ 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”.

#### 22. 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 qui 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.

#### 23. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- Doanh nghiệp 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Doanh nghiệp 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 cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **Doanh thu bán bất động sản**

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

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

#### **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

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

#### **Doanh thu 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.

#### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu là Chiết khấu thương mại.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải chiết khấu thương mại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải chiết khấu thương mại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

#### **25. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm 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 phân 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.

#### **26. Nguyên tắc kế toán 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 chuyển 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, ...

#### **27. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

#### **28. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### ***Thuế thu nhập hiện hành***

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế 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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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.

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp.
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

## **29. 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 có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

#### *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 phân 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 VÀ 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 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 hợp nhất 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.

#### 30. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 31. 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 hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

#### 32. 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 năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.1

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	4.717.742.910	15.955.854.425
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	203.908.190.440	153.154.621.869
Tiền đang chuyển	6.600.000.000	-
Các khoản tương đương tiền(*)	8.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>223.225.933.350</b>	<b>169.110.476.294</b>

(\*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông, lãi suất từ 2,1%/năm đến 2,6%/năm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Đơn vị tính: VND

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

### a) Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(*)</sup>	41.088.500	136.164.600	41.088.500	142.742.600
<b>Cộng</b>	<b>41.088.500</b>	<b>136.164.600</b>	<b>41.088.500</b>	<b>142.742.600</b>

(\*): Tại ngày 30/6/2024, Công ty đang nắm giữ 3.289 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa bình quân trong 30 phiên giao dịch liền kề ngày 30 tháng 6 năm 2024 trên sàn giao dịch chứng khoán là 41.400 đồng/cổ phiếu.

### b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>b.1. Ngắn hạn</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
+ Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(**)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>b.2. Dài hạn</b>	<b>1.270.000.000</b>	<b>1.270.000.000</b>	<b>1.270.000.000</b>	<b>1.270.000.000</b>
+ Trái phiếu <sup>(***)</sup>	1.270.000.000	1.270.000.000	1.270.000.000	1.270.000.000
<b>Cộng</b>	<b>6.270.000.000</b>	<b>6.270.000.000</b>	<b>11.270.000.000</b>	<b>11.270.000.000</b>

(\*\*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông, lãi suất từ 4,5%/năm đến 5%/năm.

Các khoản tiền gửi có giá trị 1.000.000.000 đồng đang được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng. (Xem thuyết minh V.21)

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



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

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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm				
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	32,10	29.970.755.000	17.462.302.245	32,10	32,10	29.970.755.000	29.970.755.000
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	49,00	49,00	40.430.398.927	-	49,00	49,00	40.430.398.927	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	-	49,00	49,00	24.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,04	42,04	21.916.000.000	21.792.500.884	42,04	42,04	21.916.000.000	21.996.753.890
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	39,13	39,13	49.500.000.000	49.212.542.353	39,13	39,13	49.500.000.000	49.500.000.000
<b>Cộng</b>			<b>166.317.153.927</b>	<b>88.467.345.482</b>			<b>166.317.153.927</b>	<b>101.467.508.890</b>

**d) 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 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 (*)	0,11	722.150.000	-	1.910.364.500	0,11	722.150.000	-	1.666.500.000
<b>Cộng</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>

(\*): Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa bình quân trong 30 phiên giao dịch liên kế ngày 30 tháng 6 năm 2024 trên sàn giao dịch chứng khoán (trung 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 liên doanh, liên kết trong kỳ được thuyết minh chi tiết tại thuyết minh số VIII.01.**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu là các bên liên quan</i>	<i>35.717.908.786</i>	<i>36.072.822.062</i>
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	21.178.420.142	21.178.420.142
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	4.069.999.999	4.369.999.999
Công ty Cổ phần Xuân mai Thanh Hóa	95.824.408	150.737.684
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>1.083.406.679.702</i>	<i>1.118.400.800.501</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	206.156.336.716	206.156.336.716
Các khách hàng khác	877.250.342.986	912.244.463.785
<b>Cộng</b>	<b><u>1.119.124.588.488</u></b>	<b><u>1.154.473.622.563</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>281.319.712.561</i>	<i>289.197.271.034</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long <sup>(*)</sup>	44.001.072.273	44.001.072.273
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn <sup>(**)</sup>	185.734.470.022	185.734.470.022
Các nhà cung cấp khác	51.584.170.266	59.461.728.739
<b>Cộng</b>	<b><u>281.319.712.561</u></b>	<b><u>289.197.271.034</u></b>

(\*): 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 360 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

Đơn vị tính: VND

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu là các 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 các đối tượng khác</b>	<b>12.021.000.000</b>	<b>(3.700.000.000)</b>	<b>16.099.000.000</b>	<b>(3.700.000.000)</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 đối tượng khác	8.721.000.000	(400.000.000)	12.799.000.000	(400.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>23.521.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>	<b>27.599.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>

**6. Các khoản 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	55.550.000	-	55.550.000	-
Tạm ứng	10.372.833.371	-	11.001.917.403	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	928.907.249	-	1.228.874.524	-
Phải thu khác	88.936.553.635	(48.388.789.064)	240.809.593.046	(48.239.168.681)
+ Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc	-	-	104.988.353.524	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	-	-	35.872.346.307	-
+ Lãi dự thu	256.914.739	-	206.746.520	-
+ Phải thu khác	88.679.638.896	(48.388.789.064)	99.742.146.695	(48.239.168.681)
<b>Cộng</b>	<b>100.293.844.255</b>	<b>(48.388.789.064)</b>	<b>253.095.934.973</b>	<b>(48.239.168.681)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ** (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**b) Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ, ký cược dài hạn	60.000.000	-	60.000.000	-
Phải thu khác	121.266.425.534	(5.943.230.232)	24.991.930.232	(5.943.230.232)
+ 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)
+ Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc(**)	99.323.195.302	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>121.326.425.534</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	<b>25.051.930.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>

(\*): 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.

(\*\*): 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.

**7. 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	21.678.420.142	-	21.678.420.142	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	57.207.569.915	-	57.207.569.915	-
- Các đối tượng khác	225.730.066.064	12.252.696.163	201.939.090.360	2.671.737.201
<b>Cộng</b>	<b>325.989.720.359</b>	<b>12.252.696.163</b>	<b>302.198.744.655</b>	<b>2.671.737.201</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

8. Hàng tồn kho	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	40.008.460.056	(643.025.124)	50.884.897.561	(643.025.124)
- Công cụ, dụng cụ	1.494.548.005	-	8.285.141.643	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	606.075.353.113	-	685.036.152.996	-
- Thành phẩm	36.468.748.500	-	14.602.114.219	-
- Hàng hoá	343.268.874.944	(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	1.790.203.851	-	781.775.849	-
<b>Cộng</b>	<b>1.027.315.984.618</b>	<b>(4.458.004.744)</b>	<b>1.238.304.318.684</b>	<b>(4.458.004.744)</b>

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

	Kỳ này
Số đầu năm	(4.458.004.744)
Trích lập dự phòng bổ sung	-
Hoàn nhập dự phòng	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(4.458.004.744)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**9. Chi phí trả trước**

**a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	1.121.344.329	1.227.260.955
Chi phí sử dụng đường bộ phân bổ ngắn hạn	83.335.051	132.372.765
Chi phí mua bảo hiểm	112.039.482	149.505.930
Các khoản khác	559.874.610	148.664.428
<b>Cộng</b>	<b>1.876.593.472</b>	<b>1.657.804.078</b>

**b) Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	2.289.916.963	2.098.733.352
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	203.472.842	296.167.746
Chi phí ván khuôn	9.365.103.126	-
Các khoản khác	537.303.571	516.800.117
<b>Cộng</b>	<b>12.395.796.502</b>	<b>2.911.701.215</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

10. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	396.634.511.502	310.211.321.259	46.915.862.577	15.147.346.614	1.057.445.873	769.966.487.825
Mua trong kỳ	-	1.103.140.000	2.684.601.448	196.450.000	-	3.984.191.448
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.530.787.382)	(1.907.881.678)	-	(124.500.000)	(3.563.169.060)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>396.634.511.502</b>	<b>309.783.673.877</b>	<b>47.692.582.347</b>	<b>15.343.796.614</b>	<b>932.945.873</b>	<b>770.387.510.213</b>
<i>Trong đó</i>						
Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	14.458.514.411	135.587.392.811	27.007.115.793	14.293.694.358	932.945.873	192.279.663.246
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	133.284.591.638	255.468.514.340	37.861.910.546	14.512.134.036	1.057.445.873	442.184.596.433
Khấu hao trong kỳ	6.477.566.685	15.410.516.658	1.171.488.909	327.897.129	-	23.387.469.381
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.498.732.386)	(1.269.699.860)	-	(124.500.000)	(2.892.932.246)
Phân loại lại	-	6.197.400	(6.197.400)	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>139.762.158.323</b>	<b>269.386.496.012</b>	<b>37.757.502.195</b>	<b>14.840.031.165</b>	<b>932.945.873</b>	<b>462.679.133.568</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	263.349.919.864	54.742.806.919	9.053.952.031	635.212.578	-	327.781.891.392
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>256.872.353.179</b>	<b>40.397.177.865</b>	<b>9.935.080.152</b>	<b>503.765.449</b>	<b>-</b>	<b>307.708.376.645</b>

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 392.318.236.620 đồng và 106.685.559.811 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 Vĩnh Phúc; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc. (Xem thuyết minh V.21)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**11. Tài sản cố định vô hình**

	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>TSCĐ vô hình khác</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	4.700.925.647	112.955.000	4.813.880.647
Tăng do mua sắm	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.700.925.647</b>	<b>112.955.000</b>	<b>4.813.880.647</b>
<i>Trong đó</i>			
Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	3.984.925.647	112.955.000	4.097.880.647
Số đầu năm	4.374.215.689	112.955.000	4.487.170.689
Khấu hao trong kỳ	101.059.643	-	101.059.643
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.475.275.332</b>	<b>112.955.000</b>	<b>4.588.230.332</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	326.709.958	-	326.709.958
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>225.650.315</b>	<b>-</b>	<b>225.650.315</b>

**12. 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>			
Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
<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>

Một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 80.965.004.443 đồng và 60.399.399.396 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.21).

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 hợp nhất do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.



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

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<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	463.553.777	-	561.728.777
Xây dựng cơ bản dở dang	13.426.276.136	136.743.491	-	13.563.019.627
<i>Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5</i>	12.359.214.793	-	-	12.359.214.793
<i>Nâng cấp hệ thống dây truyền khuôn sàn</i>	1.067.061.343	74.270.405	-	1.141.331.748
<i>Công trình khác</i>	-	62.473.086	-	62.473.086
<b>Cộng</b>	<b>13.524.451.136</b>	<b>600.297.268</b>	<b>-</b>	<b>14.124.748.404</b>

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong kỳ liên quan đến lãi nội bộ tập đoàn khi bán tài sản cố định hữu hình chưa thực hiện, chi tiết:

	<u>Kỳ này</u>
Số đầu năm	2.670.159.464
Phát sinh trong kỳ	80.414.925
Hoàn nhập trong kỳ	(346.710.359)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.403.864.030</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	<i>122.672.290</i>	<i>122.672.290</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	4.785.000	4.785.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	78.887.290	78.887.290
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>533.041.212.411</i>	<i>649.138.747.788</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	84.450.148.079	165.838.702.120
Các nhà cung cấp khác	448.591.064.332	483.300.045.668
<b>Cộng</b>	<b>533.163.884.701</b>	<b>649.261.420.078</b>

**b) Phải trả người bán dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>12.976.621.022</i>	<i>12.976.621.022</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	12.976.621.022	12.976.621.022
<b>Cộng</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>	<i>200.000.000</i>	<i>200.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	200.000.000	200.000.000
<i>Người mua trả tiền trước khác</i>	<i>226.091.004.190</i>	<i>145.534.335.722</i>
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
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc	-	14.594.067.254
Các khách hàng khác	86.145.974.665	98.483.073.104
<b>Cộng</b>	<b><u>226.291.004.190</u></b>	<b><u>145.734.335.722</u></b>

(\*): Khoản tiền Cảng hàng không quốc tế Nội Bài - Chi nhánh Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.433.244.665	1.864.716.131	2.651.261.244	(4.339.610.051)	4.064.276.265	1.807.398.924
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.763.068	4.800.407.888	4.329.533.417	(1.141.842.268)	11.763.068	7.988.099.037
Thuế thu nhập cá nhân	-	914.873.986	2.930.014.234	(2.888.770.261)	210.706.088	1.166.824.047
Thuế tài nguyên	3.978.149	-	-	-	3.978.149	-
Tiền thuế đất	4.500.000.000	-	6.697.424.513	(826.860.613)	-	1.370.563.900
Các loại thuế khác	-	38.436.039	900.772	-	-	39.336.811
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	44.887.258	98.204.703	(143.147.531)	55.570	-
<b>Cộng</b>	<b>6.948.985.882</b>	<b>7.663.321.302</b>	<b>16.707.338.883</b>	<b>(9.340.230.724)</b>	<b>4.290.779.140</b>	<b>12.372.222.719</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 hợp nhất 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**18. 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	4.231.159.671	4.443.375.523
Trích trước chi phí khấu hao BĐSĐT vào giá vốn(*)	1.356.260.748	1.349.891.316
Trích trước chi phí công trình	89.062.176.335	64.158.977.174
Các khoản trích trước khác	2.092.614.365	867.235.630
<b>Cộng</b>	<b><u>96.742.211.119</u></b>	<b><u>70.819.479.643</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 BĐSĐT 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 thương mại và căn hộ thuộc các dự án tại Hà Nội và Vĩnh Phúc.

**19. Phải trả khác****a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>86.702.037.160</i>	<i>78.219.450.230</i>
- Kinh phí công đoàn	2.767.130.378	2.478.257.008
- Bảo hiểm xã hội	1.515.644.803	740.944.754
- Bảo hiểm y tế	270.273.035	41.292.649
- Bảo hiểm thất nghiệp	118.258.499	34.739.325
- 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	39.911.945.286	28.985.917.767
<b>Cộng</b>	<b><u>86.702.037.160</u></b>	<b><u>78.219.450.230</u></b>

**b) Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>10.273.572.811</i>	<i>10.230.350.311</i>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.273.572.811	10.230.350.311
<b>Cộng</b>	<b><u>10.273.572.811</u></b>	<b><u>10.230.350.311</u></b>

**20. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Ngắn hạn</i>	<i>71.060.608</i>	<i>333.602.795</i>
- Doanh thu nhận trước khác	71.060.608	333.602.795
<b>Cộng</b>	<b><u>71.060.608</u></b>	<b><u>333.602.795</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Khả năng trả nợ
<b>- Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>871.846.618.061</b>	<b>871.846.618.061</b>	<b>1.359.752.777.418</b>	<b>1.359.752.777.418</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	857.405.060.066	857.405.060.066	1.018.536.424.669	1.018.536.424.669
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	10.113.016.611	10.113.016.611	14.611.195.142	14.611.195.142
+ Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (3)	4.328.541.384	4.328.541.384	36.605.157.607	36.605.157.607
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long (4)	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000
<b>- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</b>	<b>91.583.919.662</b>	<b>91.583.919.662</b>	<b>166.305.599.662</b>	<b>166.305.599.662</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5)	91.093.279.662	91.093.279.662	165.960.279.662	165.960.279.662
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (6)	490.640.000	490.640.000	345.320.000	345.320.000
<b>- Vay đối tượng khác</b>	<b>29.876.708.473</b>	<b>29.876.708.473</b>	<b>36.209.263.553</b>	<b>36.209.263.553</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PHL	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Polytec Việt Nam (7)	850.000.000	850.000.000	850.000.000	850.000.000
+ Vay đối tượng khác (8)	29.026.708.473	29.026.708.473	30.359.263.553	30.359.263.553
<b>Cộng</b>	<b>993.307.246.196</b>	<b>993.307.246.196</b>	<b>1.562.267.640.633</b>	<b>1.562.267.640.633</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.562.267.640.633</b>	<b>622.400.174.909</b>	<b>460.320.000</b>	<b>(1.191.820.889.346)</b>	<b>993.307.246.196</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	1.018.536.424.669	581.734.932.116	-	(742.866.296.719)	857.405.060.066
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	14.611.195.142	25.220.968.205	-	(29.719.146.736)	10.113.016.611
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (3)	36.605.157.607	4.328.541.384	-	(36.605.157.607)	4.328.541.384
Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long (4)	290.000.000.000	-	-	(290.000.000.000)	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5)	165.960.279.662	-	215.000.000	(75.082.000.000)	91.093.279.662
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (6)	345.320.000	-	245.320.000	(100.000.000)	490.640.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PHL	5.000.000.000	-	-	(5.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Polytec Việt Nam (7)	850.000.000	-	-	-	850.000.000
Vay đối tượng khác (8)	30.359.263.553	11.115.733.204	-	(12.448.288.284)	29.026.708.473
<b>Cộng</b>	<b>1.562.267.640.633</b>	<b>622.400.174.909</b>	<b>460.320.000</b>	<b>(1.191.820.889.346)</b>	<b>993.307.246.196</b>

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Khả năng trả nợ
<b>- Vay ngân hàng</b>	<b>292.084.460.000</b>	<b>292.084.460.000</b>	<b>793.368.000</b>	<b>793.368.000</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5)	348.500.000	348.500.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long (4)	291.000.000.000	291.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (6)	735.960.000	735.960.000	793.368.000	793.368.000
<b>Cộng</b>	<b>292.084.460.000</b>	<b>292.084.460.000</b>	<b>793.368.000</b>	<b>793.368.000</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ dài hạn đến hạn trả	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>793.368.000</b>	<b>291.801.412.000</b>	<b>(460.320.000)</b>	<b>(50.000.000)</b>	<b>292.084.460.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (5)	-	563.500.000	(215.000.000)	-	348.500.000
Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long (4)	-	291.000.000.000	-	-	291.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (6)	793.368.000	237.912.000	(245.320.000)	(50.000.000)	735.960.000
<b>Cộng</b>	<b>793.368.000</b>	<b>291.801.412.000</b>	<b>(460.320.000)</b>	<b>(50.000.000)</b>	<b>292.084.460.000</b>

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

(1): Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 01/2023/178640/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 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;
- + Tài sản là bất động sản của Bên thứ 03 là Bên liên quan.
- + Và một số các tài sản khác.

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2023/178640/HĐTD 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: căn trực tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.

- Khoản vay của Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng hạn mức tín dụng 01/2023/7730161/HĐTD ngày 19/10/2023, với hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng, để bổ sung vốn lưu động và phát



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất vay từ 7,7%/năm đến 9%/năm, thời hạn vay được quy định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được bảo đảm bằng bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.

- Khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/3267046/HĐTD tháng 12 năm 2023 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 135.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, mở L/C tối đa là 45.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ 06 tháng đến 09 tháng và tại tháng 6/2024 lãi suất vay từ 7,3% đến 8,3%/năm. Khoản vay này được bảo lãnh bằng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ nợ và tài sản phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam cấp tín dụng.

- Khoản vay của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 01/2023/2458067/HĐTD ngày 30 tháng 11 năm 2023. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 45 tỷ đồng, trong đó giới hạn cho vay, mở LC, bảo lãnh thanh toán tối đa là 25 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/10/2024, lãi suất vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng việc thế chấp văn phòng Công ty tại tầng 6, nhà 29T2 lô N05, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- Khoản vay của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/362395/HĐTD ngày 26 tháng 9 năm 2023 với hạn mức là 6.500.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh mở thư tín dụng L/C (nếu có). Khoản vay này được bảo đảm bằng một số máy móc thiết bị và một phần nhà xưởng sản xuất của Công ty tại khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Khoản vay của Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2023/5351892/HĐTD ngày 11 tháng 12 năm 2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2023/5351892/HĐTD ngày 03 tháng 06 năm 2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông với hạn mức 17.400.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 11/12/2023. Lãi suất theo từng Giấy đề nghị giải ngân kiểm soát hạn mức. Khoản vay được bảo đảm bằng bảo lãnh trả nợ thay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

(2): Khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cấp tín dụng số 23/DN-ĐB1P/NHHM 098 ngày 27 tháng 12 năm 2023 với hạn mức là 25.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, hàng hóa luân chuyển và quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất của Công ty.

(3): Là khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Hà Đông (Nay là Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam) theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD105202496 ngày 01 tháng 4 năm 2024 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng là 70.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay là 50.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh (trừ bảo lãnh vay vốn) là 20.000.000.000 đồng), thời hạn của hạn mức tín dụng hết hiệu lực ngày 31/3/2025, thời hạn vay được quy định trong từng Khế ước nhận nợ, nhưng không quá 10 tháng và lãi suất thả nổi, được điều chỉnh 3 tháng/lần, tại tháng 6/2024 lãi suất vay từ 8,0% đến 9,35%/năm. Khoản vay này được bảo đảm bằng biện pháp bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, quyền đòi nợ phát sinh từ đối tác đầu ra (Công ty Cổ phần Điện Việt Lào, Công ty TNHH Điện Xekaman 1, Công ty TNHH Điện Xekaman 3) và các tài sản bảo đảm khác.

(4): Khoản vay Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 0000353881/2022/HĐTD-BacABank ngày 16 tháng 6 năm 2022 và Phụ lục gia hạn số 02-0000353881/2022/HĐTD-BacABank ngày 21 tháng 6 năm 2023 với hạn mức vay là 290 tỷ đồng nhằm mục đích bổ sung vốn để đầu tư dự án tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk (chi tiết khoản mục: nộp tiền nghĩa vụ quyền sử dụng đất). Thời hạn vay đến 17 tháng 6 năm 2024, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo từng khế ước nhận nợ nhưng không thấp hơn 9,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán tài sản đầu giá số 09/2022/HĐMB-STC ngày 19/5/2022 ký giữa Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk với Công ty và Quyết định số 1055/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 09/05/2022 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản công là cơ sở nhà, đất tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Trong năm, Công ty đã thực hiện vay dài hạn Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long để tất toán khoản vay này.

Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 0000444832/2024/HĐTD-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 khế 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/HĐMB-STC ngày 19/5/2022 ký giữa Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk với Công ty và Quyết định số 1055/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 09/05/2022 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản công là cơ sở nhà, đất tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được quy định chi tiết trong Hợp đồng tín dụng.

(5): Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 02/2021/178640/HĐTD ngày 09 tháng 8 năm 2021 với tổng hạn mức là 480.000.000.000 đồng để thanh toán các chi phí đầu tư Dự án 04 tòa nhà NO-DV01; NO-DV02; NO-DV03; NO-DV04 thuộc Dự án khu nhà văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê Rose Town. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp sau ngày giải ngân, lãi suất vay là 7,8%/năm, kể từ ngày giải ngân đến hết ngày 30/09/2021. Sau thời gian trên, lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng cộng (+) biên độ 3,0% và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng số 01/2019/2458067/HĐTD ngày 29 tháng 11 năm 2019 để mua Xe ô tô Ford Everest Titanium. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

được xác định bằng lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 24 tháng cộng (+) phí ngân hàng tối thiểu 4%/năm, được điều chỉnh 03 tháng một lần. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(6): Là khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 23/DN-ĐBIP/THTL 073 ngày 04 tháng 10 năm 2023 với tổng số tiền theo các khế ước nhận nợ là 1.138.688.000 đồng. Mục đích vay để đầu tư 02 cấu trúc hai dầm 20 tấn. Thời hạn vay là 03 năm. Lãi suất áp dụng là 8,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng máy móc thiết bị được hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 2023/KHDN/MMTB HTTTL/020.

(7): Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Polytec Việt Nam theo Khế ước vay vốn số 13.10/2023/KU/Polytec-XMT ngày 13 tháng 10 năm 2023 để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 06 tháng, lãi suất vay 0%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

(8): Khoản vay các cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay từ 03 đến 09 tháng, lãi suất từ 4%/năm đến 7%/năm. Khoản vay không có tài sản sản bảo đảm.

Đơn vị tính: VND

#### 22. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>296.309.666</b>	<b>661.653.831</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	296.309.666	661.653.831
<b>b. Dài hạn</b>	<b>9.046.656.615</b>	<b>15.711.309.669</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	9.046.656.615	15.711.309.669
<b>Cộng</b>	<b>9.342.966.281</b>	<b>16.372.963.500</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**23. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	12.827.383.740	187.053.484.151	24.714.294.955	898.207.707.761
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	45.176.772.666	(2.877.145.320)	42.299.627.346
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty mẹ	-	-	-	(4.579.054.620)	-	(4.579.054.620)
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty con	-	-	-	(2.332.848.999)	(398.163.726)	(2.731.012.725)
Tặng/Giảm khác	-	-	(6.195.635.037)	6.805.205.032	(609.569.995)	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>6.631.748.703</b>	<b>232.123.558.230</b>	<b>20.829.415.914</b>	<b>933.197.267.762</b>
Số dư đầu năm nay	673.643.390.000	(30.845.085)	6.631.748.703	232.123.558.230	20.829.415.914	933.197.267.762
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	2.977.298.925	(285.499.782)	2.691.799.143
Tăng vốn trong năm nay từ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức (*)	40.413.500.000	-	-	(40.413.500.000)	-	-
Trả cổ tức bằng tiền (Công ty mẹ) (*)	-	-	-	(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 (Công ty mẹ) (**)	-	-	-	(3.528.120.887)	-	(3.528.120.887)
Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại Công ty con	-	-	-	(1.685.336.961)	(527.685.612)	(2.213.022.573)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>714.056.890.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>6.631.748.703</b>	<b>142.320.094.007</b>	<b>20.016.230.520</b>	<b>882.994.118.145</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

(\*): Theo Biên bản họp số 05/2022/BB/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 28/4/2022 và Nghị quyết số 05/2022/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 28/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Biên bản họp số 08/2023/BB/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 05/5/2023 và Nghị quyết số 08/2023/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<b>Số tiền</b>
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>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:

	<b>Số tiền</b>
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 thưởng Ban điều hành (từ nguồn lợi nhuận năm 2023)	504.017.270
<b>Cộng</b>	<b>3.528.120.887</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị (VND)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Giá trị (VND)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
- 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**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- 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	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****d) Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71.405.689	67.364.339
- 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
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.760	1.760
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- 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
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phần.

Đơn vị tính: VND

**e) Các quỹ của Công ty**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Quỹ đầu tư phát triển	6.631.748.703	6.631.748.703
<b>Cộng</b>	<b>6.631.748.703</b>	<b>6.631.748.703</b>

**24. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ****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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. 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	1.218.105.776	19.915.545.502
Doanh thu bán thành phẩm	215.700.919.218	116.380.630.047
Doanh thu cung cấp dịch vụ	55.861.697.890	69.267.703.630
Doanh thu kinh doanh bất động sản	402.436.762.296	195.581.696.586
Doanh thu hợp đồng xây dựng	295.618.329.315	404.371.990.031
Doanh thu khác	9.075.905.735	8.993.372.690
<b>Cộng</b>	<b>979.911.720.230</b>	<b>814.510.938.486</b>

**2. 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>
Chiết khấu thương mại	27.442.551	-
<b>Cộng</b>	<b>27.442.551</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**3. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.260.889.348	22.179.364.579
Giá vốn của thành phẩm đã bán	189.252.706.695	95.601.349.462
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	47.671.248.124	61.638.073.741
Giá vốn kinh doanh bất động sản	368.784.780.863	152.841.712.592
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	266.526.040.851	387.134.966.346
Giá vốn của hoạt động khác	8.998.305.161	16.192.917.057
<b>Cộng</b>	<b>882.493.971.042</b>	<b>735.588.383.777</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.798.595.310	22.025.521.790
Lãi bán các khoản đầu tư	-	42.651.973.282
Lãi chênh lệch tỷ giá	223.753.247	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	55.550.000
Doanh thu tài chính khác	7.333.603	261.002.556
<b>Cộng</b>	<b>24.029.682.160</b>	<b>64.994.047.628</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	45.305.345.957	61.732.205.541
Lỗ chênh lệch tỷ giá	122.095.059	15.867.055
<b>Cộng</b>	<b>45.427.441.016</b>	<b>61.748.072.596</b>

**6. Chi phí bán hàng**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	230.870.961	220.170.306
Chi phí khấu hao TSCĐ	184.245.696	184.245.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	479.989.202	736.402.503
Chi phí khác	383.478.125	436.199.361
<b>Cộng</b>	<b>1.278.583.984</b>	<b>1.577.017.866</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**7. 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>59.674.100.302</b>	<b>91.334.962.015</b>
Chi phí nhân viên quản lý	32.284.532.707	31.842.874.154
Chi phí vật liệu quản lý	540.379.282	608.673.170
Chi phí đồ dùng văn phòng	266.332.357	471.872.787
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.507.108.306	3.271.707.208
Thuế, phí và lệ phí	29.591.259	70.691.764
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	15.720.613.409	46.728.328.475
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.040.542.861	3.809.874.402
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.285.000.121	4.530.940.055
<b>b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(1.510.596.667)</b>	<b>(37.119.028.362)</b>
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.510.596.667)	(37.119.028.362)
<b>Cộng</b>	<b>58.163.503.635</b>	<b>54.215.933.653</b>

**8. Thu nhập khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	266.725.913	1.617.046.632
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.296.753.987	-
Thanh lý CCDC, vật tư khác	500.678.293	62.089.090
Tiền phạt thu được	447.352.538	45.100.000
Các khoản khác	936.551.523	550.216.073
<b>Cộng</b>	<b>8.448.062.254</b>	<b>2.274.451.795</b>

**9. 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 phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	495.133.041	142.281.577
Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ thanh lý	-	288.825.076
Các khoản khác	1.251.533.399	3.044.807.459
<b>Cộng</b>	<b>1.746.666.440</b>	<b>5.193.328.038</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 kỳ hiện hành	7.144.623.943	8.785.539.876
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	148.974.048	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>7.293.597.991</b>	<b>8.785.539.876</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**11. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(80.414.925)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	346.710.359	585.998.985
<b>Cộng</b>	<b>266.295.434</b>	<b>585.998.985</b>

**12. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>2.977.298.925</b>	<b>14.352.746.841</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.977.298.925	14.352.746.841
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	70.601.885	67.362.579
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>42</b>	<b>213</b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	67.362.579	67.362.579
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	3.239.306	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b>70.601.885</b>	<b>67.362.579</b>

**13. Chi phí theo yếu tố**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	231.201.058.332	251.390.237.542
Chi phí nhân công	112.979.531.890	126.997.604.257
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.456.867.317	28.496.495.632
Chi phí dịch vụ mua ngoài	462.773.719.386	437.909.294.535
Chi phí khác bằng tiền	18.713.751.430	22.274.545.579
Chi phí lãi vay vốn hóa	16.850.232.595	16.315.315.375
Chi phí dự phòng	15.605.842.761	9.609.300.113
<b>Cộng</b>	<b>883.581.003.711</b>	<b>892.992.793.033</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****Giao dịch không bằng tiền**

Trong năm công ty phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số tiền: 40.413.500.000 VND.
- Mua tài sản thanh toán từ năm trước số tiền 788.287.500 VND.
- Chi phí lãi vay vốn hóa trong kỳ số tiền 14.895.698.630 VND.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. 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 gồm: các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Ban lãnh đạo</i>	<i>37.885.258.000</i>	<i>43.508.015.000</i>
- 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>

Đơn vị tính: VND

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

	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
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	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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

Trong kỳ, Công ty không có giao dịch với các Bên liên quan khác.

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh V.3; V.5; V.15; V.16.

**2. 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.

**3. 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: Chuyển 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND		
	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực khác
			Cộng
<b>Năm nay</b>			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	511.291.805.982	402.436.762.296	979.884.277.679
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>511.291.805.982</b>	<b>402.436.762.296</b>	<b>979.884.277.679</b>
Chi phí bộ phận	455.778.747.546	368.784.780.863	882.493.971.042
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	55.513.058.436	33.651.981.433	97.390.306.637
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			59.442.087.619
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			37.948.219.018
Doanh thu hoạt động tài chính			24.029.682.160
Chi phí tài chính			45.427.441.016
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			(13.000.163.408)
Thu nhập khác			8.448.062.254
Chi phí khác			1.746.666.440
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			7.293.597.991
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			266.295.434
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>2.691.799.143</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>(14.799.675.067)</b>	<b>-</b>	<b>(1.397.227.635)</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>24.109.860.456</b>	<b>5.887.042.921</b>	<b>30.635.029.753</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	Đơn vị tính: VND			
	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	1.259.766.670.742	1.506.343.142.507	157.773.414.084	2.923.883.227.333
- Tài sản không phân bổ				318.726.517.332
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.259.766.670.742</b>	<b>1.506.343.142.507</b>	<b>157.773.414.084</b>	<b>3.242.609.744.665</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.521.537.657.309	759.793.960.408	61.248.215.449	2.342.579.833.166
- Nợ phải trả không phân bổ				17.035.793.354
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.521.537.657.309</b>	<b>759.793.960.408</b>	<b>61.248.215.449</b>	<b>2.359.615.626.520</b>

**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	951.712.570.247	28.171.707.432	979.884.277.679
- Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	2.922.320.170.879	21.343.377.004	2.943.663.547.883
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	(16.196.902.702)	-	(16.196.902.702)



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị số sách					
	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	223.225.933.350	-	169.110.476.294	-	223.225.933.350	169.110.476.294
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.329.383.117.657	(298.537.024.196)	1.420.330.695.841	(284.327.007.454)	1.030.846.093.461	1.136.003.688.387
Phải thu về cho vay	23.521.000.000	(15.200.000.000)	27.599.000.000	(15.200.000.000)	8.321.000.000	12.399.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.041.088.500	-	10.041.088.500	-	5.041.088.500	10.041.088.500
Đầu tư tài chính dài hạn	1.270.000.000	-	1.270.000.000	-	1.270.000.000	1.270.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.582.441.139.507</b>	<b>(313.737.024.196)</b>	<b>1.628.351.260.635</b>	<b>(299.527.007.454)</b>	<b>1.268.704.115.311</b>	<b>1.328.824.253.181</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	546.140.505.723	662.238.041.100	546.140.505.723	662.238.041.100
Vay và nợ thuê tài chính	1.285.391.706.196	1.563.061.008.633	1.285.391.706.196	1.563.061.008.633
Chi phí phải trả	142.965.399.506	117.711.244.256	142.965.399.506	117.711.244.256
Các khoản phải trả khác	101.311.050.995	74.025.316.494	101.311.050.995	74.025.316.494
<b>Cộng</b>	<b>2.075.808.662.420</b>	<b>2.417.035.610.483</b>	<b>2.075.808.662.420</b>	<b>2.417.035.610.483</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.

**5. 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.

**6. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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



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

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Phải trả cho người bán	533.163.884.701	12.976.621.022	546.140.505.723
Vay và nợ	993.307.246.196	292.084.460.000	1.285.391.706.196
Chi phí phải trả	96.742.211.119	46.223.188.387	142.965.399.506
Các khoản phải trả khác	101.311.050.995	-	101.311.050.995
<b>Cộng</b>	<b>1.724.524.393.011</b>	<b>351.284.269.409</b>	<b>2.075.808.662.420</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả cho người bán	649.261.420.078	12.976.621.022	662.238.041.100
Vay và nợ	1.562.267.640.633	793.368.000	1.563.061.008.633
Chi phí phải trả	70.819.479.643	46.891.764.613	117.711.244.256
Các khoản phải trả khác	74.025.316.494	-	74.025.316.494
<b>Cộng</b>	<b>2.356.373.856.848</b>	<b>60.661.753.635</b>	<b>2.417.035.610.483</b>

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

**7. 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.

**8. 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 hợp nhất giữa niên độ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

**9. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh đầu năm được lấy theo Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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**

Lê Thị Ngọc Diệp

**Kế toán trưởng**

Mai Văn Định

**Tổng Giám đốc**



Nguyễn Cao Thắng

