

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

đã được kiểm toán



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 – 5
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	6 – 54
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 54

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 28 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Cử	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/01/2022
Ông Đinh Viết Long	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03/3/2023
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Số : 28.6/2023/BCKT-AASCN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Trụ sở chính

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

Chi nhánh Hà Nội

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

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã 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 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

Giám đốc



Bùi Ngọc Vương

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

Kiểm toán viên

Phạm Đức Bảo

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.163.095.095.452	3.189.871.920.117
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	82.366.518.321	90.810.125.393
1.	Tiền	111		75.366.518.321	82.837.125.393
2.	Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	7.973.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	11.041.088.500	19.041.088.500
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		11.000.000.000	19.000.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.314.743.979.164	2.680.135.105.256
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	2.019.943.742.313	2.396.502.716.737
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	161.489.128.788	126.237.702.927
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	15.700.000.000	16.200.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	380.293.344.322	413.267.766.358
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(262.682.236.259)	(272.073.080.766)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.08	733.808.028.879	385.294.861.638
1.	Hàng tồn kho	141		734.010.965.742	385.498.015.831
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(202.936.863)	(203.154.193)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		21.135.480.588	14.590.739.330
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	2.510.044.793	2.877.294.686
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.774.133.918	11.580.272.185
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	1.851.301.877	133.172.459
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.074.667.962.320	1.074.589.703.727
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		15.164.930.232	22.001.942.855
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05	113.000.000	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	15.051.930.232	22.001.942.855
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		374.476.976.322	422.978.701.579
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	373.898.063.077	406.034.805.878
	- Nguyên giá	222		774.686.374.101	757.996.293.568
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(400.788.311.024)	(351.961.487.690)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	-	16.269.183.099
	- Nguyên giá	225		-	31.833.001.347
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(15.563.818.248)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	578.913.245	674.712.602
	- Nguyên giá	228		4.928.880.647	4.748.880.647
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.349.967.402)	(4.074.168.045)
III	Bất động sản đầu tư	230	V.13	293.944.269.948	301.342.048.488
1.	Nguyên giá	231		335.113.212.129	335.113.212.129
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(41.168.942.181)	(33.771.163.641)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	17.562.501.260	6.518.834.137
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		17.562.501.260	6.518.834.137
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	361.535.265.978	305.155.152.387
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		101.836.249.260	139.483.002.387
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.449.016.718	157.422.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		4.250.000.000	8.250.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		11.984.018.580	16.593.024.281
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	8.633.042.415	12.600.240.161
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	3.350.976.165	3.992.784.120
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.237.763.057.772	4.264.461.623.844

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		3.339.555.350.011	3.344.947.404.021
I.	Nợ ngắn hạn	310		2.997.376.890.382	2.983.686.861.279
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	664.522.720.478	713.644.512.663
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	247.417.986.817	91.950.811.439
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	11.845.204.205	29.985.723.068
4.	Phải trả người lao động	314		33.646.747.170	32.103.206.811
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	195.811.070.415	260.850.246.662
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.22	218.840.525	320.880.567
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	51.810.282.752	119.990.423.854
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	1.776.893.381.131	1.712.179.521.934
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	756.455.873	7.286.847.757
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.454.201.016	15.374.686.524
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		342.178.459.629	361.260.542.742
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.17	13.200.000.000	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.20	48.228.917.065	49.566.069.517
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.21	74.182.886.778	11.258.004.638
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	175.961.279.662	269.581.761.632
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.23	30.605.376.124	30.854.706.955
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		898.207.707.761	919.514.219.823
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.24	898.207.707.761	919.514.219.823
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		673.643.390.000	673.643.390.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		673.643.390.000	673.643.390.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		12.827.383.740	12.786.188.032
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		187.053.484.151	207.591.053.016
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		121.209.319.396	141.244.852.956
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		65.844.164.755	66.346.200.060
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		24.714.294.955	25.524.433.860
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.237.763.057.772	4.264.461.623.844

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp



Mai Văn Định



Nguyễn Cao Thắng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	1.967.743.464.941	1.612.656.011.590
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	609.369.601	3.150.000
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.967.134.095.340	1.612.652.861.590
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	1.764.813.225.882	1.457.101.400.393
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		202.320.869.458	155.551.461.197
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	97.817.596.178	135.418.769.717
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	127.904.949.135	150.487.972.461
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>124.751.264.517</i>	<i>150.421.927.439</i>
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		437.246.873	-
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	2.975.726.042	7.308.521.193
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	90.405.609.120	58.386.378.898
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		79.289.428.212	74.787.358.362
12.	Thu nhập khác	31	VI.06	18.522.300.142	13.159.816.392
13.	Chi phí khác	32	VI.07	12.492.302.802	8.223.300.989
14.	Lợi nhuận khác	40		6.029.997.340	4.936.515.403
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		85.319.425.552	79.723.873.765
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	18.329.754.169	10.540.591.931
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	641.807.955	2.677.515.729
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		66.347.863.428	66.505.766.105
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		65.844.164.755	66.346.200.060
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		503.698.673	159.566.045
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	977	903
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	977	903

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		85.319.425.552	79.723.873.765
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		58.364.125.204	60.495.004.883
-	Các khoản dự phòng	03		(16.170.784.552)	(10.636.793.140)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(620.218)	(24.508.300)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(97.892.463.032)	(152.800.776.954)
-	Chi phí lãi vay	06		124.751.264.517	146.573.614.979
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		154.370.947.471	123.330.415.233
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		484.180.307.658	493.838.855.789
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(352.987.815.696)	289.056.660.003
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(76.347.102.771)	(355.916.318.335)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.344.599.142	10.460.922.149
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(123.936.810.029)	(164.331.655.150)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.365.682.752)	(28.170.544.581)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.482.715.494)	(14.336.784.393)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		74.775.727.529	353.931.550.715
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(34.385.021.628)	(28.502.088.792)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		4.020.416.781	5.061.069.144
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(113.000.000)	(238.447.767.797)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.500.000.000	238.400.895.781
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(198.320.866.718)	-
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		138.084.000.000	71.100.000.000
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		72.143.173.429	47.033.238.405
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(6.071.298.136)	94.645.346.741

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		1.801.035.980.727	1.751.978.898.437
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.826.492.639.847)	(2.186.364.040.497)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.449.963.653)	(3.449.963.652)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(48.242.033.910)	(55.636.785.350)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(77.148.656.683)	(493.471.891.062)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(8.444.227.290)	(44.894.993.606)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		90.810.125.393	135.705.319.116
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		620.218	(200.117)
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		82.366.518.321	90.810.125.393

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp



Mai Văn Định



Nguyễn Cao Thắng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

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

03. Ngành nghề kinh doanh

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

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

04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

06. Cấu trúc doanh nghiệp

06.1 Danh sách các Công ty con được hợp nhất

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2022</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	83,53%
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	86,54%
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	77,78%
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Tầng 3, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	97,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Đạo Phú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	86,39%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2022</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, toà nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	98,89%
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	100,00%
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Thửa đất số 639, tờ bản đồ DC15, ấp Rạch Bắp, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương	100,00%

06.2 Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

<i>Tên Công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2022</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng	49,00%
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	Áp Rạch Bắp, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương	49,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Số 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	32,10%
Công ty Cổ phần Tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Số 64, đường Trung Văn, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	45,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Tầng 1, tòa CT1, tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Tower, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	40,00%

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

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

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**01. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

03. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

04. Các khoản cho vay

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

05. Các khoản nợ phải thu

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

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

06. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	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 hữu hình khác	04 - 20 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Phần mềm quản lý nhân sự	03 năm

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

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

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

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

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

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

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

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

b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khối ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Loại trừ ảnh hưởng của giao dịch bán tài sản cố định trong nội bộ

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

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

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

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

Toàn bộ cổ tức được chia từ lợi nhuận sau ngày mua từ các công ty con trong tập đoàn phải được loại trừ hoàn toàn trong Báo cáo tài chính hợp nhất. Nếu công ty mẹ chưa nhận được số cổ tức hoặc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

lợi nhuận được chia này do công ty con chưa chuyển tiền thì khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất phải loại trừ số phải thu, phải trả về số cổ tức lợi nhuận được chia đang phản ánh trong khoản mục phải thu khác trong Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và khoản mục phải trả khác trong Báo cáo tài chính riêng của công ty con chia lợi nhuận.

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

Đơn vị tính: VND

01. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	16.056.313.032	5.595.883.249
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.310.205.289	77.241.242.144
- Các khoản tương đương tiền (*)	7.000.000.000	7.973.000.000
Cộng	<u>82.366.518.321</u>	<u>90.810.125.393</u>

(*): 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 4,8%/năm đến 5,3%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối năm		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 ^(*)	41.088.500	89.590.600	41.088.500	86.109.100
Cộng	41.088.500	89.590.600	41.088.500	86.109.100

(*): Công ty đang nắm giữ 2.321 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 trên sàn giao dịch chứng khoán là 38.600 đồng/cổ phiếu.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b.1. Ngắn hạn	11.000.000.000	11.000.000.000	19.000.000.000	19.000.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn ^(**)	11.000.000.000	11.000.000.000	19.000.000.000	19.000.000.000
b.2. Dài hạn	4.250.000.000	4.250.000.000	8.250.000.000	8.250.000.000
+ Trái phiếu ^(***)	4.250.000.000	4.250.000.000	8.250.000.000	8.250.000.000
Cộng	15.250.000.000	15.250.000.000	27.250.000.000	27.250.000.000

(**): Là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 3,7%/năm.

(***) : - Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2018, 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%/năm, tổng số lượng trái phiếu là: 298 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/trái phiếu.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	% sở hữu	% quyền biểu quyết		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	32,10	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	49,00	49,00	40.430.398.927	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	49,00	49,00	24.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	40,00	40,00	40,00	40,00	21.916.000.000	60.012.247.387
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	45,00	45,00	45,00	45,00	49.500.000.000	49.500.000.000
Cộng			166.317.153.927		101.836.249.260	139.483.002.387

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	% sở hữu	% quyền biểu quyết		
Đầu tư vào đơn vị khác						
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 ⁽ⁱ⁾	0,13	0,13	0,13	0,13	1.888.700.000	1.588.730.000
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào ⁽ⁱⁱ⁾	5,67	5,67	6,74	6,74	(*)	(*)
Cộng			255.449.016.718		157.422.150.000	157.422.150.000



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (*) : Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết/giá tham chiếu trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn này.
- (i) : Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa của ngày 31 tháng 12 năm 2022 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 55.550 cổ phần, giá đóng cửa tại 31/12/2022 là 34.000 đồng/cổ phần).
- (ii) : Trong năm, Công ty góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Điện Việt Lào số tiền 200.815.700.000 đồng tương ứng 20.081.570 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) và chuyển nhượng 10.000.000 cổ phần cho đối tượng khác (giá chuyển nhượng 10.000 đồng/cổ phần). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 24.781.570 cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào chiếm 5,67% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	2.938.701.047	(589.796.124)
Mua hàng hóa và dịch vụ		
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	-	31.293.947
Trả nợ Vay ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	-	71.100.000.000
Thu hồi vốn góp của chủ sở hữu		
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	-	71.100.000.000
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	38.084.000.000	-

03. Phải thu của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	2.019.943.742.313	2.396.502.716.737
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	885.823.596.044	1.103.149.326.443
- Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	172.127.689.346	250.373.625.813
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	961.992.456.923	1.042.979.764.481
Cộng	2.019.943.742.313	2.396.502.716.737

b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	41.416.320.002	40.597.882.293
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.496.259.605	10.546.259.605
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.282.082.485	21.232.082.485
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	4.725.008.295	5.225.008.295
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	4.912.969.617	3.594.531.908
Cộng	41.416.320.002	40.597.882.293

04. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	161.489.128.788	126.237.702.927
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	34.400.000.000	34.400.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	44.001.072.273	44.001.072.273
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	83.088.056.515	47.836.630.654
Cộng	161.489.128.788	126.237.702.927

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

05. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	15.700.000.000	(15.200.000.000)	16.200.000.000	(14.800.000.000)
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	(11.000.000.000)	11.000.000.000	(11.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
+ Các đối tượng khác	900.000.000	(400.000.000)	1.400.000.000	-
b. Dài hạn	113.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	113.000.000	-	-	-
Cộng	15.813.000.000	(15.200.000.000)	16.200.000.000	(14.800.000.000)

06. Phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	380.293.344.322	(2.847.719.783)	413.267.766.358	(2.627.221.520)
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	9.403.380.000	-	35.399.040.000	-
- Tạm ứng	19.843.323.159	-	21.442.670.156	(1.641.974.992)
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	31.282.885.294	-	33.230.807.960	-
- Phải thu khác	319.763.755.869	(2.847.719.783)	323.195.248.242	(985.246.528)
+ Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa hoàn thành xong thủ tục pháp lý	38.038.000.000	-	40.609.408.000	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	985.246.528	(985.246.528)	985.246.528	(985.246.528)
+ Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	10.385.297.030	-	10.385.297.030	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu (*)	114.205.481.424	-	124.722.840.035	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
+ Tổng Công ty Phát triển Phát thanh Truyền hình Thông tin Emico	18.433.297.463	-	18.433.297.463	-
+ Lãi dự thu	270.931.977	-	263.921.781	-
+ Các khoản phải thu khác	127.445.501.447	(1.862.473.255)	117.795.237.405	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	15.051.930.232	-	22.001.942.855	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	60.000.000	-	60.000.000	-
- Phải thu khác	14.991.930.232	-	21.941.942.855	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	-	-	6.950.012.623	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco)	8.991.930.232	-	8.991.930.232	-
Cộng	395.345.274.554	(2.847.719.783)	435.269.709.213	(2.627.221.520)

(*) Là khoản hợp tác kinh doanh thực hiện dự án khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê tại Km9, đường Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

07. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	21.496.259.605	-	21.496.259.605	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.373.729.142	-	21.373.729.142	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	89.285.381.830	32.077.811.915	89.285.381.830	32.077.811.915
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	71.307.762.342	21.879.865.115	71.307.762.342	21.879.865.115
- Các đối tượng khác	137.898.133.558	24.721.353.188	153.728.716.642	31.161.091.765
Cộng	341.361.266.477	78.679.030.218	357.191.849.561	85.118.768.795

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
08. Hàng tồn kho				
- Nguyên liệu, vật liệu	47.081.584.226	(202.721.030)	36.500.901.284	(202.938.360)
- Công cụ, dụng cụ	3.068.666.527	(215.833)	6.312.614.982	(215.833)
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	662.978.068.323	-	324.067.836.825	-
- Thành phẩm	19.985.114.690	-	16.452.397.663	-
- Hàng hoá	897.531.976	-	2.164.265.077	-
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	734.010.965.742	(202.936.863)	385.498.015.831	(203.154.193)
09. Tài sản dở dang dài hạn				
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.562.501.260		6.518.834.137	
- Mua sắm(*)	12.000.000.000	-	-	-
- XDCB	5.532.635.409		6.518.834.137	
+ Bài thành phẩm mở rộng	826.776.236		826.776.236	
+ Dự án cải tạo nâng cấp trạm cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội	4.705.859.173		4.452.356.673	
+ Công trình khác	-		1.239.701.228	
- Sửa chữa	29.865.851		-	
Cộng	17.562.501.260		6.518.834.137	

(*): Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec 5.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	396.567.225.152	287.729.444.418	56.885.928.740	15.756.249.385	1.057.445.873	757.996.293.568
- Mua trong năm	11.045.818.908	11.260.948.643	-	335.170.000	-	22.641.937.551
- Đầu tư XDCB hoàn thành	4.516.437.654	477.845.085	-	-	-	4.994.282.739
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	31.833.001.347	-	-	-	31.833.001.347
- Phân loại lại	-	9.051.376	-	(9.051.376)	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(18.286.776.102)	(21.917.859.100)	(2.340.000.000)	(184.090.909)	-	(42.728.726.111)
- Giảm khác	-	(50.414.993)	-	-	-	(50.414.993)
Số dư cuối năm	393.842.705.612	309.342.016.776	54.545.928.740	15.898.277.100	1.057.445.873	774.686.374.101
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	112.036.549.570	188.704.643.744	36.762.662.116	13.400.186.387	1.057.445.873	351.961.487.690
- Khấu hao trong năm	12.985.515.267	29.468.260.614	4.168.084.448	1.134.285.525	-	47.756.145.854
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	18.497.605.368	-	-	-	18.497.605.368
- Phân loại lại	-	47.226.097	-	(46.611.764)	-	614.333
- Thanh lý, nhượng bán	(5.185.926.746)	(10.516.030.653)	(1.501.230.423)	(184.090.909)	-	(17.387.278.731)
- Giảm khác	-	(40.263.490)	-	-	-	(40.263.490)
Số dư cuối năm	119.836.138.091	226.161.441.680	39.429.516.141	14.303.769.239	1.057.445.873	400.788.311.024
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	284.530.675.582	99.024.800.674	20.123.266.624	2.356.062.998	-	406.034.805.878
2. Tại ngày cuối năm	274.006.567.521	83.180.575.096	15.116.412.599	1.594.507.861	-	373.898.063.077

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 85.504.866.369 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo số sách lần lượt là 275.458.942.244 đồng và 121.323.554.043 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; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc; Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

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

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm quản lý	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá				
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>1.203.166.000</i>	<i>3.432.759.647</i>	<i>112.955.000</i>	<i>4.748.880.647</i>
- Mua trong năm	180.000.000	-	-	180.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>1.383.166.000</i>	<i>3.432.759.647</i>	<i>112.955.000</i>	<i>4.928.880.647</i>
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>1.191.051.484</i>	<i>2.846.566.561</i>	<i>36.550.000</i>	<i>4.074.168.045</i>
- Khấu hao trong năm	63.605.830	212.807.860	-	276.413.690
- Tăng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	(77.019.333)	76.405.000	(614.333)
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>1.254.657.314</i>	<i>2.982.355.088</i>	<i>112.955.000</i>	<i>4.349.967.402</i>
III. Giá trị còn lại				
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>12.114.516</i>	<i>586.193.086</i>	<i>76.405.000</i>	<i>674.712.602</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>128.508.686</i>	<i>450.404.559</i>	<i>-</i>	<i>578.913.245</i>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn sử dụng là 4.038.880.647 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

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

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

14. Chi phí trả trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	2.510.044.793	2.877.294.686
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	1.736.176.682	1.515.299.595
- Chi phí sử dụng đường bộ	114.320.392	88.850.497
- Chi phí mua bảo hiểm	248.672.000	90.468.962
- Các khoản khác	410.875.719	1.182.675.632
b. Dài hạn	8.633.042.415	12.600.240.161
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	4.451.589.919	1.845.988.134
- Chi phí sửa chữa tài sản	352.734.597	217.354.929
- Chi phí gia công ván khuôn	3.491.304.223	10.329.393.583
- Chi phí khác	337.413.676	207.503.515
Cộng	11.143.087.208	15.477.534.847

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	3.992.784.120	7.210.175.693
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	641.807.955	3.217.391.573
Số cuối năm	3.350.976.165	3.992.784.120

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a. Vay ngắn hạn	1.712.179.521.934	1.712.179.521.934	1.825.885.980.727	1.761.172.121.530	1.776.893.381.131	1.776.893.381.131	
- <i>Vay ngân hàng</i>	<i>1.541.750.741.066</i>	<i>1.541.750.741.066</i>	<i>1.595.862.511.395</i>	<i>1.509.583.998.561</i>	<i>1.628.029.253.900</i>	<i>1.628.029.253.900</i>	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(a)	1.407.393.305.805	1.407.393.305.805	1.118.167.379.536	1.304.611.158.162	1.220.949.527.179	1.220.949.527.179	
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(b)	19.643.672.041	19.643.672.041	73.492.178.852	73.220.278.338	19.915.572.555	19.915.572.555	
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt ^(c)	114.713.763.220	114.713.763.220	114.202.953.007	131.752.562.061	97.164.154.166	97.164.154.166	
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long ^(d)	-	-	290.000.000.000	-	290.000.000.000	290.000.000.000	
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	123.234.339.807	123.234.339.807	24.850.000.000	33.129.421.769	114.954.918.038	114.954.918.038	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(e)	119.522.081.068	119.522.081.068	24.850.000.000	29.522.081.068	114.850.000.000	114.850.000.000	
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(f)	262.295.086	262.295.086	-	157.377.048	104.918.038	104.918.038	
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.449.963.653	3.449.963.653	-	3.449.963.653	-	-	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay đối tượng khác	47.194.441.061	47.194.441.061	205.173.469.332	218.458.701.200	33.909.209.193	33.909.209.193
+ Công ty TNHH Khải Hưng	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PHL ^(e)	-	-	81.529.000.000	76.529.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Đối tượng khác ^(b)	47.194.441.061	47.194.441.061	23.644.469.332	41.929.701.200	28.909.209.193	28.909.209.193
b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	269.581.761.632	269.581.761.632	-	93.620.481.970	175.961.279.662	175.961.279.662
- Vay ngân hàng	269.581.761.632	269.581.761.632	-	93.620.481.970	175.961.279.662	175.961.279.662
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(c)	269.175.761.632	269.175.761.632	-	93.214.481.970	175.961.279.662	175.961.279.662
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	406.000.000	406.000.000	-	406.000.000	-	-
Cộng	1.981.761.283.566	1.981.761.283.566	1.825.885.980.727	1.854.792.603.500	1.952.854.660.793	1.952.854.660.793

Thông tin bổ sung về các khoản vay:^(a) Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 01/2022/178640/HĐTD ngày 07 tháng 12 năm 2022 để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với hạn mức tối đa đến ngày 30/06/2023 là 1.200 tỷ đồng, sau ngày 30/06/2023 hạn mức tín dụng giảm xuống 1.050 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30/09/2023. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các tài sản sau:

+ Văn phòng Công ty tại tầng 4 tòa tháp Xuân Mai Tower Tô Hiệu - Hà Đông và nội thất gắn liền;

+ Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

+ Và một số các tài sản khác.

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2022/178640/HĐTD ngày 07 tháng 12 năm 2022 với hạn mức tối đa 500 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30/09/2023 kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Căn trực tháp QTZ 7030, căn trực tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp POTAIN số 4, cầu tháp POTAIN số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức tín dụng 02/2022/7730161/HĐTD ngày 30/11/2022, với hạn mức tín dụng là 60.000.000.000 đồng, để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất vay từ 6,5%/năm đến 7,8%/năm, thời hạn vay được quy định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được bảo đảm bằng bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai theo hợp đồng hạn mức số 01/2022/3267046/HĐTD ngày 25 tháng 11 năm 2022 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng là 45.000.000.000 đồng, thời hạn vay và lãi suất được quy định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay này được Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai theo hợp đồng số 01/2022/2458067/HĐTD ngày 01 tháng 10 năm 2022. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 45 tỷ đồng, trong đó giới hạn cho vay, mở LC, bảo lãnh thanh toán tối đa là 25 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến 30/6/2023, lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng việc thế chấp văn phòng Công ty tại tầng 6, nhà 29T2 lô N05, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú theo Hợp đồng hạn mức số 01/2022/362395/HĐTD ngày 05 tháng 7 năm 2022 với hạn mức là 6.500.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh mở thư tín dụng L/C (nếu có). Khoản vay này được đảm bảo bằng một số máy móc thiết bị và một phần nhà xưởng sản xuất của Công ty tại khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.
- (b) Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cấp tín dụng số 22/DN-ĐBIP/NHHM 106 ngày 16 tháng 12 năm 2022 với hạn mức là 20.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc; một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, hàng hóa luân chuyển và quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất của Công ty.
- (c) Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt theo các hợp đồng sau:
 - Khoản vay theo hợp đồng số HDTD1052022197 ngày 01 tháng 07 năm 2022 để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tối đa 400 tỷ đồng. Thời hạn vay là 01 năm. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng 26.579.128 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại 06 Công ty con và phần vốn góp trị giá 100 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

- Khoản vay của Công ty TNHH MTV Bé tông Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD1052022215 ngày 22 tháng 7 năm 2022 tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Hà Nội với hạn mức 40.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay là 20.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh là 20.000.000.000 đồng). Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 22/7/2022 đến hết ngày 21/7/2023. Lãi suất theo từng Giấy đề nghị giải ngân kèm theo hạn mức cho vay được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD1052022210 ngày 01 tháng 8 năm 2022 với hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất vay từ 8,7%/năm đến 10,65%/năm, thời hạn vay được quy định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được bảo đảm bằng bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD1052022199 ngày 06 tháng 7 năm 2022 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng là 90.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay là 70.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh (trừ bảo lãnh vay vốn) là 20.000.000.000 đồng), thời hạn vay và lãi suất được quy định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay này được Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai theo hợp đồng số HDTD105202262 ngày 28 tháng 3 năm 2022 để phục vụ sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng là 10 tỷ đồng. Thời hạn vay đến 27 tháng 03 năm 2023, lãi suất vay được các bên thỏa thuận cụ thể ghi trên Giấy đề nghị giải ngân kèm theo hạn mức cho vay. Khoản vay này được Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
- (d) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 0000353881/2022/HĐTĐ-BacABank ngày 16 tháng 6 năm 2022 với hạn mức vay là 290 tỷ đồng nhằm mục đích bổ sung vốn để đầu tư dự án tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk (chi tiết khoản mục: nộp tiền nghĩa vụ quyền sử dụng đất). Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo từng kế ước nhận nợ nhưng không thấp hơn 9,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 09/2022/HĐMB-STC ngày 19/5/2022 ký giữa Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk với Công ty và Quyết định số 1055/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 09/05/2022 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản công là cơ sở nhà, đất tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- (e) Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:
 - Hợp đồng số 02/2015/178640/HĐTĐ ngày 30 tháng 01 năm 2015 với hạn mức là 192.658.000.000 đồng để đầu tư máy móc thiết bị và mua cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào. Thời hạn vay 96 tháng, lãi suất vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản hình thành từ khoản vay và toàn bộ 9.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Điện Việt Lào.
 - Hợp đồng số 02/2021/178640/HĐTĐ ngày 09 tháng 8 năm 2021 với tổng hạn mức là 480.000.000.000 đồng để thanh toán các chi phí đầu tư Dự án 04 tòa nhà NO-DV01; NO-DV02; NO-DV03; NO-DV04 thuộc Dự án khu nhà văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê Rose Town. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp sau ngày giải ngân, lãi suất vay là 7,8%/năm, kể từ ngày giải ngân đến hết ngày 30/09/2021. Sau thời gian trên, lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng cộng (+) biên độ 3,0% và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

- Khoản vay của Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai theo hợp đồng tín dụng số 01/2019/2458067/HĐTD ngày 29 tháng 11 năm 2019 để mua Xe ô tô Ford Everest Titanium. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm lãi suất 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 nguồn vốn vay là Xe ô tô Ford Everest BKS 30G-05365.

(f) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo kế ước giải ngân và nhận nợ số 552/2018/GNN/NHN/02 ngày 06 tháng 8 năm 2018. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay từ 8,9%/năm đến 12,05%/năm để mua ô tô. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay là xe ô tô Hyundai Santafe biển số 30F-290.69.

(g) Khoản vay Công ty Cổ phần Dầu tư PHL theo Hợp đồng vay tiền số 37/2022/HĐV/PHL-XM ngày 14 tháng 4 năm 2022, với số tiền vay là 81,529 tỷ đồng để đặt trước tiền đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu phức hợp đa chức năng tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0,01%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

(h) Là các khoản vay ngắn hạn cá nhân.

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

Đơn vị tính: VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

17. Phải trả người bán

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	664.522.720.478	664.522.720.478	713.644.512.663	713.644.512.663
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	29.345.096.476	29.345.096.476	92.478.869.237	92.478.869.237
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	116.760.731.386	116.760.731.386	153.096.404.699	153.096.404.699
	518.416.892.616	518.416.892.616	468.069.238.727	468.069.238.727
b. Phải trả người bán dài hạn				
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	13.200.000.000	13.200.000.000	-	-
Cộng	13.200.000.000	13.200.000.000	-	-
	677.722.720.478	677.722.720.478	713.644.512.663	713.644.512.663

c. Phải trả người bán là các bên liên quan

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

18. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	247.417.986.817	91.950.811.439
- Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc Gia	68.235.345.902	-
- Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình văn hóa - xã hội thành phố Hà Nội	-	39.529.784.043
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải	40.829.760.682	-
- Công ty TNHH Điện Xekaman 1 tại nước CHDCND Lào	33.909.540.693	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	104.443.339.540	52.421.027.396
Cộng	247.417.986.817	91.950.811.439

	Số cuối năm	Số đầu năm
b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	114.760.113
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	-	114.760.113
Cộng	-	114.760.113

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	23.237.565.922	16.750.828.543	35.898.615.039	1.246.323.728	5.336.103.154
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	91.078.333	6.037.491.536	7.701.389.774	8.365.682.752	-	5.282.120.225
- Thuế thu nhập cá nhân	37.560.090	683.629.043	5.050.436.143	4.590.898.172	-	1.105.606.924
- Thuế tài nguyên	4.534.036	-	555.887	-	3.978.149	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	5.128.689.347	5.728.689.347	600.000.000	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	345.443	82.604.010	26.609.190	1.000.000	57.340.263
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	26.691.124	2.091.838.670	2.054.496.155	-	64.033.639
Cộng	133.172.459	29.985.723.068	36.806.342.374	56.664.990.655	1.851.301.877	11.845.204.205

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

20. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	195.811.070.415	260.850.246.662
- Chi phí lãi vay	7.004.204.047	6.219.827.232
- Trích trước chi phí công trình	186.819.036.700	254.248.099.265
- Các khoản trích trước khác	1.987.829.668	382.320.165
b. Dài hạn	48.228.917.065	49.566.069.517
- Trích trước chi phí giá vốn Bất động sản đầu tư	48.228.917.065	49.566.069.517
Cộng	244.039.987.480	310.416.316.179

21. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	51.810.282.752	119.990.423.854
- Kinh phí công đoàn	2.702.998.794	2.534.634.660
- Bảo hiểm xã hội	1.940.339.332	2.131.106.848
- Bảo hiểm y tế	441.645.700	469.468.576
- Bảo hiểm thất nghiệp	154.082.084	144.432.050
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	46.571.216.842	114.710.781.720
+ Phí bảo trì Chung cư	3.071.403.842	3.655.664.451
+ Ban Quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng Emico	18.930.285.596	23.381.975.543
+ Phải trả kinh phí bảo trì	374.837.963	30.981.605.780
+ Phải trả, phải nộp khác	24.194.689.441	56.691.535.946
b. Dài hạn	74.182.886.778	11.258.004.638
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.474.306.811	11.258.004.638
- Các khoản phải trả, phải nộp khác(*)	62.708.579.967	-
Cộng	125.993.169.530	131.248.428.492

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

22. Doanh thu chưa thực hiện

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn	218.840.525	320.880.567
- Tiền dịch vụ chung cư	-	173.744.671
- Doanh thu nhận trước khác	218.840.525	147.135.896
Cộng	218.840.525	320.880.567

23. Dự phòng phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	756.455.873	7.286.847.757
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	756.455.873	7.286.847.757
b. Dài hạn	30.605.376.124	30.854.706.955
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	30.605.376.124	30.854.706.955
Cộng	31.361.831.997	38.141.554.712

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp 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	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	12.781.208.333	154.040.445.717	26.948.640.205	867.382.939.170
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	66.346.200.060	159.566.045	66.505.766.105
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty mẹ	-	-	-	(10.133.818.604)	-	(10.133.818.604)
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty con	-	-	4.979.699	(2.661.774.157)	(1.583.772.390)	(4.240.566.848)
- Giảm do chuyển nhượng vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	12.786.188.032	207.591.053.016	25.524.433.860	919.514.219.823
Số dư đầu năm nay						
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	65.844.164.755	503.698.673	66.347.863.428
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	(84.923.290.145)	-	(84.923.290.145)
- Phân phối lợi nhuận trong năm tại Công ty con	-	-	-	(1.458.443.475)	(978.892.528)	(2.437.336.003)
- Tăng, giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	-	41.195.708	-	(334.945.050)	(293.749.342)
Số dư cuối năm nay	673.643.390.000	(30.845.085)	12.827.383.740	187.053.484.151	24.714.294.955	898.207.707.761

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

d. Cổ phiếu

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**25. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất****Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- USD	101,55	96,49
- EUR	96,48	74,48

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT*Đơn vị tính: VND***01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu bán hàng hóa	50.490.102.800	165.496.424.231
- Doanh thu bán thành phẩm	287.167.796.654	249.735.559.319
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	98.564.725.714	95.024.195.414
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	707.168.126.851	311.992.056.090
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	807.153.430.108	790.407.776.536
- Doanh thu khác	17.199.282.814	-
Cộng	<u>1.967.743.464.941</u>	<u>1.612.656.011.590</u>

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

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

03. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	38.089.542.006	149.036.311.633
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	247.174.434.043	231.921.422.342
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	87.063.236.841	104.285.063.168
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	644.066.017.751	277.897.821.031
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	733.408.688.475	693.960.782.219
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	(217.330)	-
- Giá vốn của hoạt động khác	15.011.524.096	-
Cộng	<u>1.764.813.225.882</u>	<u>1.457.101.400.393</u>

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	97.428.612.515	77.186.026.177
- Lãi chênh lệch tỷ giá	219.660.520	90.721.816
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	167.089.472	35.511.992.306
- Doanh thu tài chính khác	2.233.671	22.630.029.418
Cộng	<u>97.817.596.178</u>	<u>135.418.769.717</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

05. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền vay	124.751.264.517	150.421.927.439
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	2.788.833.282	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	364.851.336	49.834.455
- Chi phí tài chính khác	-	16.210.567
Cộng	<u>127.904.949.135</u>	<u>150.487.972.461</u>

06. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	469.442.286	2.205.583.596
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.268.191.780	1.373.122.010
- Thanh lý CCDC, vật tư khác	11.191.846.088	1.550.308.076
- Tiền phạt thu được	68.531.164	2.482.063.329
- Các khoản khác	524.288.824	5.548.739.381
Cộng	<u>18.522.300.142</u>	<u>13.159.816.392</u>

07. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	172.681.241	99.196.569
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	2.842.935.767	3.499.305.454
- Phạt vi phạm hợp đồng	198.481.164	880.000.001
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ thanh lý	8.913.512.842	953.873.785
- Các khoản khác	364.691.788	2.790.925.180
Cộng	<u>12.492.302.802</u>	<u>8.223.300.989</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	<u>99.816.923.454</u>	<u>201.563.087.911</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	65.237.263.242	55.989.131.870
- Chi phí vật liệu quản lý	1.298.379.113	969.145.158
- Chi phí đồ dùng văn phòng	511.159.709	677.373.898
- Chi phí khấu hao TSCĐ	8.542.602.521	9.666.201.164
- Thuế, phí và lệ phí	121.033.571	218.269.096
- Chi phí dự phòng	20.469.827	114.840.722.909
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.043.136.534	9.585.169.215
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.042.878.937	9.617.074.601
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh	<u>2.975.726.042</u>	<u>7.308.521.193</u>
- Chi phí nhân viên	675.537.225	1.029.227.221
- Chi phí vật liệu, bao bì	3.719.673	382.950
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	255.151	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	268.798.872	129.229.344
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	869.201.871	4.575.317.661
- Chi phí khác	1.158.213.250	1.574.364.017
c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	<u>(9.411.314.334)</u>	<u>(143.176.709.013)</u>
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.411.314.334)	(143.176.709.013)
Cộng	<u>93.381.335.162</u>	<u>65.694.900.091</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)*Đơn vị tính: VND***09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.978.872.311	10.154.775.041
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	350.881.858	385.816.890
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>18.329.754.169</u>	<u>10.540.591.931</u>

10. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	641.807.955	3.217.391.573
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(539.875.844)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>641.807.955</u>	<u>2.677.515.729</u>

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	65.844.164.755	66.346.200.060
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	65.844.164.755	66.346.200.060
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng ban điều hành và thu lao HĐQT, BKS	-	5.500.312.114
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	67.362.579	67.362.579
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>977</u>	<u>903</u>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông của công ty mẹ	65.844.164.755	66.346.200.060
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	65.844.164.755	66.346.200.060
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng ban điều hành và thu lao HĐQT, BKS	-	5.500.312.114
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	67.362.579	67.362.579
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>977</u>	<u>903</u>

Lãi suy giảm trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	438.300.319.936	295.199.982.851
- Chi phí nhân công	222.409.825.955	227.763.096.826
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	57.039.711.616	60.495.004.883
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	971.414.570.553	311.429.170.155
- Chi phí khác bằng tiền	46.543.131.824	34.521.508.594
- Chi phí lãi vay vốn hóa	11.766.774.729	3.516.394.123
- Phân chia chi phí từ hợp tác đầu tư	431.816.651.626	230.377.562.294
- Chi phí dự phòng	(9.391.061.837)	(27.668.868.612)
Cộng	<u>2.169.899.924.402</u>	<u>1.135.633.851.114</u>

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

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

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

02. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Khải Hưng	Cổ đông nắm giữ 20,01% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Công ty liên kết

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vay ngắn hạn		
+ Công ty TNHH Khải Hưng	100.000.000.000	-
Trả gốc vay		
+ Công ty TNHH Khải Hưng	100.000.000.000	-
Tại ngày kết thúc năm tài chính, ngoài các số dư đã thuyết minh tại mục V.03, V.17 và V.18 còn các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu về cho vay	11.500.000.000	11.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
Phải thu khác	6.351.389	6.351.389
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	6.351.389	6.351.389
Cộng nợ phải thu	11.506.351.389	11.506.351.389

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

03. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh. Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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:

	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
Năm nay				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.094.321.226.762	707.168.126.851	165.644.741.727	1.967.134.095.340
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	1.049.025.796.575	688.294.783.881	150.524.086.672	1.887.844.667.128
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	45.295.430.187	18.873.342.970	15.120.655.055	79.289.428.212
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	30.891.280.776	8.773.946.798	4.309.442.003	43.974.669.577
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	60.519.771.827	9.305.988.380	4.003.372.305	73.829.132.512
Số dư tại cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	2.367.926.043.151	1.224.001.856.560	190.892.285.262	3.782.820.184.973
- Tài sản không phân bổ				454.942.872.799
Tổng tài sản	2.367.926.043.151	1.224.001.856.560	190.892.285.262	4.237.763.057.772
- Nợ phải trả bộ phận	1.822.931.567.951	1.226.236.864.603	275.932.716.441	3.325.101.148.995
- Nợ phải trả không phân bổ				14.454.201.016
Tổng nợ phải trả	1.822.931.567.951	1.226.236.864.603	275.932.716.441	3.339.555.350.011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Cộng
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.040.143.335.855	311.992.056.090	260.517.469.645	1.612.652.861.590
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	973.260.245.766	299.417.434.080	265.187.823.382	1.537.865.503.228
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	66.883.090.089	12.574.622.010	(4.670.353.737)	74.787.358.362
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	7.062.993.359	12.316.659.171	5.677.902.690	25.057.555.220
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	25.514.478.407	35.810.098.625	453.818.325	61.778.395.357
Số dư tại ngày cuối năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	2.288.493.945.089	987.778.145.001	573.183.167.474	3.849.455.257.564
- Tài sản không phân bổ				415.006.366.280
Tổng tài sản	2.288.493.945.089	987.778.145.001	573.183.167.474	4.264.461.623.844
- Nợ phải trả bộ phận	2.115.568.165.794	684.132.901.887	529.871.649.816	3.329.572.717.497
- Nợ phải trả không phân bổ				15.374.686.524
Tổng nợ phải trả	2.115.568.165.794	684.132.901.887	529.871.649.816	3.344.947.404.021

Khu vực địa lý:

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

	Trong lãnh thổ Việt Nam	Ngoài lãnh thổ Việt Nam (Nước CHDC Nhân dân Lào)	Cộng
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.922.132.136.776	45.001.958.564	1.967.134.095.340
- Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	3.778.490.440.736	4.329.744.237	3.782.820.184.973
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	43.974.669.577	-	43.974.669.577

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

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	82.366.518.321	90.810.125.393	82.366.518.321	90.810.125.393
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.364.102.808.414	2.741.639.907.834	2.116.620.572.155	2.484.766.827.068
Phải thu về cho vay	15.813.000.000	16.200.000.000	613.000.000	1.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn (tiền gửi có kỳ hạn, chứng khoán kinh doanh)	11.041.088.500	19.041.088.500	11.041.088.500	19.041.088.500
Đầu tư tài chính dài hạn (trái phiếu)	4.250.000.000	8.250.000.000	4.250.000.000	8.250.000.000
Cộng	2.477.573.415.235	(262.682.236.259)	2.214.891.178.976	2.603.868.040.961

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	677.722.720.478	713.644.512.663	677.722.720.478	713.644.512.663
Vay và nợ	1.952.854.660.793	1.981.751.283.566	1.952.854.660.793	1.981.751.283.566
Chi phí phải trả	244.039.987.480	310.416.316.179	244.039.987.480	310.416.316.179
Các khoản phải trả khác	109.279.796.809	114.710.781.720	109.279.796.809	114.710.781.720
Cộng	2.983.897.165.560	3.120.522.894.128	2.983.897.165.560	3.120.522.894.128

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

05. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản cho vay

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

06. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	664.522.720.478	13.200.000.000	-	677.722.720.478
Vay và nợ	1.776.893.381.131	175.961.279.662	-	1.952.854.660.793
Chi phí phải trả	195.811.070.415	48.228.917.065	-	244.039.987.480
Các khoản phải trả khác	46.571.216.842	62.708.579.967	-	109.279.796.809
Cộng	2.683.798.388.866	300.098.776.694	-	2.983.897.165.560
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	713.644.512.663	-	-	713.644.512.663
Vay và nợ	1.712.179.521.934	269.581.761.632	-	1.981.761.283.566
Chi phí phải trả	260.850.246.662	49.566.069.517	-	310.416.316.179
Các khoản phải trả khác	114.710.781.720	-	-	114.710.781.720
Cộng	2.801.385.062.979	319.147.831.149	-	3.120.532.894.128

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

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

07. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

08. Thông tin so sánh

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

09. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thăng