

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024  
**đã được kiểm toán**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	06 – 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 – 51

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500443916, đăng ký lần đầu ngày ngày 04 tháng 12 năm 2003, và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 30 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau :**

### **Hội đồng Quản trị**

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Cừ	Phó chủ tịch	Đến ngày 20/4/2024
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên	Từ ngày 20/4/2024
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên	Từ ngày 20/4/2024
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên	Đến ngày 20/4/2024

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

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	Đến ngày 19/4/2024
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

### **Ban Kiểm soát**

Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978)	Trưởng ban	Từ ngày 20/4/2024
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1989)	Trưởng ban	Đến ngày 20/4/2024
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên	
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên	

## **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)**

**Người đại diện theo pháp luật trong năm và đến ngày lập báo cáo này**

Ông Nguyễn Cao Thắng      Tổng Giám đốc

#### **Kiểm toán viên**

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2024 cho Công ty.

#### **Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính riêng**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- 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 riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**

  
**Ông Nguyễn Cao Thắng**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Số: 03.12.1.1/25/BCKT/NVA.CNHN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông, 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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

**Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA**

**Phó Giám đốc**



**Nguyễn Hải Linh**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3407-2025-152-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

**Kiểm toán viên**

**Phạm Đức Bảo**

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 5308-2025-152-1

**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  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>A . TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.870.604.401.490</b>	<b>2.553.065.092.191</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>43.586.793.309</b>	<b>148.429.014.702</b>
1. Tiền	111		43.586.793.309	148.429.014.702
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.116.020.071.525</b>	<b>1.349.452.392.616</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.049.047.508.339	1.067.197.951.869
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	210.574.621.391	294.384.649.998
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	14.800.000.000	24.618.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	91.600.156.530	244.672.742.909
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(250.002.214.735)	(281.420.952.160)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>708.317.291.458</b>	<b>1.009.415.802.782</b>
1. Hàng tồn kho	141		709.899.356.253	1.013.230.782.402
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.582.064.795)	(3.814.979.620)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.680.245.198</b>	<b>45.767.882.091</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	30.000.000	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		251.836.140	40.140.549.605
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	2.398.409.058	5.627.332.486
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>912.198.918.032</b>	<b>849.144.008.915</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>115.523.188.260</b>	<b>19.048.700.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	121.466.418.492	24.991.930.232
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	(5.943.230.232)	(5.943.230.232)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>84.126.100.720</b>	<b>105.666.907.963</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	84.126.100.720	105.646.171.394
- Nguyên giá	222		306.115.548.538	307.374.729.902
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(221.989.447.818)	(201.728.558.508)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	20.736.569
- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.087.607.500)	(1.066.870.931)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>242.702.208.436</b>	<b>207.670.589.181</b>
- Nguyên giá	231		277.419.302.059	240.651.605.904
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(34.717.093.623)	(32.981.016.723)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.13</b>	<b>12.653.739.793</b>	<b>12.457.389.793</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.653.739.793	12.457.389.793
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>456.576.710.718</b>	<b>504.094.970.232</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		459.163.137.544	459.163.137.544
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		166.317.153.927	166.317.153.927
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(169.625.730.753)	(122.107.471.239)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>616.970.105</b>	<b>205.451.746</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	616.970.105	205.451.746
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.782.803.319.522</b>	<b>3.402.209.101.106</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.927.626.919.768</b>	<b>2.499.469.568.726</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.604.038.179.838</b>	<b>2.409.879.736.025</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	439.425.316.592	739.115.765.801
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	255.731.401.355	97.037.475.132
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	4.018.509.417	4.545.082.336
4. Phải trả người lao động	314		6.733.399.310	8.667.476.894
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	84.456.271.838	46.062.590.385
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	67.855.494.568	71.409.750.956
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	734.426.809.516	1.430.501.157.229
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.390.977.242	12.540.437.292
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>323.588.739.930</b>	<b>89.589.832.701</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	12.976.621.022	12.976.621.022
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18	45.567.351.025	46.891.764.613
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	5.203.351.268	9.742.550.311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	251.000.000.000	4.500.000.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	8.841.416.615	15.478.896.755
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>855.176.399.754</b>	<b>902.739.532.380</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>855.176.399.754</b>	<b>902.739.532.380</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		714.056.890.000	673.643.390.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		714.056.890.000	673.643.390.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		141.150.354.839	229.126.987.465
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		138.031.561.278	178.725.260.491
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		3.118.793.561	50.401.726.974
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.782.803.319.522</b>	<b>3.402.209.101.106</b>

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc




Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>1.696.173.845.190</b>	<b>2.069.313.526.521</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	303.409.350	2.772.662.968
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.695.870.435.840</b>	<b>2.066.540.863.553</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>VI.3</b>	<b>1.588.099.422.554</b>	<b>1.889.374.381.732</b>
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>107.771.013.286</b>	<b>177.166.481.821</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	29.503.381.516	106.211.247.742
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	114.530.872.983	138.561.952.204
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>64.130.090.043</i>	<i>99.696.644.875</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	435.118.590	3.814.201.545
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	14.516.498.007	79.036.202.191
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>7.791.905.222</b>	<b>61.965.373.623</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	7.136.656.611	15.940.732.969
12. Chi phí khác	32	VI.7	3.240.771.392	5.616.913.353
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>3.895.885.219</b>	<b>10.323.819.616</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>11.687.790.441</b>	<b>72.289.193.239</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	8.568.996.880	21.887.466.265
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>3.118.793.561</b>	<b>50.401.726.974</b>

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.687.790.441	72.289.193.239
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		27.688.885.391	38.185.385.225
- Các khoản dự phòng	03		7.229.127.124	52.819.955.289
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.706.335.975)	(4.662.948)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(38.698.008.657)	(103.358.598.086)
- Chi phí lãi vay	06		64.130.090.043	99.696.644.875
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		69.331.548.367	159.627.917.594
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		205.755.478.960	817.976.015.666
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		303.331.426.149	(464.750.082.676)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(133.781.413.288)	(314.488.972.158)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(441.518.359)	337.048.107
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(47.091.463.224)	(102.146.301.380)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.723.258.060)	(3.538.385.808)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.165.529.128)	(1.900.505.555)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		389.215.271.417	91.116.733.790
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(56.873.267.625)	(457.389.793)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		27.413.559.358	5.044.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.620.000.000)	(27.512.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.438.000.000	20.674.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(300.000.000)
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	297.378.840.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		26.781.669.521	71.827.418.730
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		7.139.961.254	366.655.414.392

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.198.621.230.121	949.896.059.924
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.648.195.577.834)	(1.291.602.501.418)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(51.616.461.830)	(15.862.633.063)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(501.190.809.543)</b>	<b>(357.569.074.557)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(104.835.576.872)</b>	<b>100.203.073.625</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>148.429.014.702</b>	<b>48.221.278.129</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(6.644.521)	4.662.948
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>43.586.793.309</b>	<b>148.429.014.702</b>

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

## **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 TÀI CHÍNH RIÊNG**

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Năm 2024**

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

##### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500443916, đăng ký lần đầu ngày ngày 04 tháng 12 năm 2003, và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 30 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

##### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

##### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty 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.

##### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng. Do đó, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty phụ thuộc vào thời gian thực hiện hợp đồng với chủ đầu tư. Đối với các loại hình khác, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

##### **5. Các đặc điểm hoạt động quan trọng của Công ty trong năm**

Do các nguyên nhân khách quan, doanh thu trong năm của Công ty giảm so với năm trước (chủ yếu là doanh thu xây lắp), đồng thời, doanh thu tài chính của Công ty cũng giảm so với năm trước. Bằng các chính sách quản trị của Ban lãnh đạo, Công ty đã tiết giảm chi phí quản lý và cơ cấu trả bớt nợ vay dẫn đến Chi phí lãi vay và Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm so với năm trước. Tuy nhiên, mức độ tiết kiệm chi phí không bù đắp được mức độ suy giảm doanh thu, lợi nhuận gộp và doanh thu tài chính, do đó lợi nhuận của Công ty giảm mạnh so với năm trước.

Ngoài sự kiện nêu trên, không còn sự kiện hay hoạt động kinh doanh bất thường nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

##### **6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 154 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 190 người).

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 Công ty có các công ty con như sau:

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

<b>Tên công ty con</b>	<b>Ngành nghề kinh doanh chính</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công nghiệp	83,53%	83,53%
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Thiết kế kiến trúc công trình	86,54%	86,54%
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Vận tải đường bộ, kinh doanh vận chuyển hàng hóa thông thường, vận chuyển hàng hóa siêu trường, siêu trọng, thiết bị máy	77,78%	77,78%
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Lắp đặt hệ thống điện và các hệ thống xây dựng khác	97,00%	97,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm nhân tạo sử dụng trong xây dựng	86,39%	86,39%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tư vấn, môi giới bất động sản và quản lý, vận hành tòa nhà	98,89%	98,89%
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm nhân tạo sử dụng trong xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm nhân tạo sử dụng trong xây dựng	100,00%	100,00%

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 Công ty có các công ty liên kết, liên doanh như sau:

<b>Tên công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>Ngành nghề kinh doanh chính</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	32,10%	32,10%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Xây dựng nhà để ở	45,00%	45,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Xây dựng nhà để ở	40,00%	40,00%

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

---

#### **7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên Báo cáo tài chính riêng.

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

#### **1. Năm tài chính**

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

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

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

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:

+ Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

+ Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

## **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 TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

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

#### **3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

##### **a. Đầu tư vào công ty con, Công ty liên doanh, liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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 bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

##### **b. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh 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 vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

##### **c. Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc năm tài chính lập Báo cáo tài chính riêng.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được ghi nhận là số hiện có của các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tổn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## 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 TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối năm trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình

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

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

Khấu hao tài sản được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 50	07 - 50
Máy móc thiết bị	06 - 15	06 - 15
Phương tiện vận tải	05 - 10	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 08	02 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	04	04
Phần mềm máy tính	03	03
Phần mềm quản lý nhân sự	03	03

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
Nhà	50	50
Cơ sở hạ tầng	10	10

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận 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”.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

---

#### **12. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán 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 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.

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

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

#### **15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong 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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

---

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

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Cổ phiếu quỹ***

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

##### ***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội Đồng cổ đông phê duyệt.

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ý chứng khoán được xác lập.

#### **17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- 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.

## **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 TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

---

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

Doanh thu cho thuê hoạt động phải được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được theo dõi theo thời gian đã thanh toán.

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

##### ***Tiền lãi***

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

##### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

##### ***Các khoản giảm trừ doanh thu***

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

## **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 TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

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

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

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho sẽ được hạch toán ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

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

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ lỗ tỷ giá hối đoái, ...

#### **20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, 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, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ, ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, ...).

#### **21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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

#### **22. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### 23. Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

##### Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### 24. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VIII.2.

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

#### 1. Tiền

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	72.549.469	11.650.497.530
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	43.514.243.840	136.778.517.172
<b>Cộng</b>	<b>43.586.793.309</b>	<b>148.429.014.702</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm				Đầu năm			
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>		<b>459.163.137.544</b>	<b>(91.775.922.308)</b>			<b>459.163.137.544</b>	<b>(57.177.072.312)</b>	
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú <sup>(i)</sup>	86,39	35.689.350.000	(991.720.862)	16.234.743.148	86,39	35.689.350.000	(3.770.756.154)	27.644.400.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	86,54	22.554.000.000	-	(*)	86,54	22.554.000.000	(1.374.032.434)	(*)
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	77,78	7.000.000.000	-	(*)	77,78	7.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	83,53	17.960.000.000	(3.433.910.265)	(*)	83,53	17.960.000.000	(1.560.076.433)	(*)
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	97,00	97.000.000.000	(66.695.084.394)	(*)	97,00	97.000.000.000	(27.525.698.102)	(*)
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100,00	100.000.000.000	(12.022.552.545)	(*)	100,00	100.000.000.000	(16.126.681.868)	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	98,89	88.959.787.544	-	(*)	98,89	88.959.787.544	-	(*)
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	100,00	90.000.000.000	(8.632.654.242)	(*)	100,00	90.000.000.000	(6.819.827.321)	(*)
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		<b>166.317.153.927</b>	<b>(77.849.808.445)</b>			<b>166.317.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	29.970.755.000	(12.508.452.755)	(*)	32,10	29.970.755.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45)	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm				Đầu năm			
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,04	21.916.000.000	(123.499.116)	(*)	42,04	21.916.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	39,13	49.500.000.000	(287.457.647)	(*)	39,13	49.500.000.000	-	(*)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		<b>722.150.000</b>	<b>-</b>	<b>2.075.403.550</b>		<b>722.150.000</b>	<b>-</b>	<b>1.666.500.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 (ii)	0,13	722.150.000	-	2.075.403.550	0,13	722.150.000	-	1.666.500.000

**Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	Cuối năm
	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>122.107.471.239</b>
Trích lập trong năm	54.401.424.129
Hoàn nhập trong năm	(6.883.164.615)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>169.625.730.753</b>

(\*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ

(i): Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa bình quân trong 30 phiên giao dịch liền kề ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 3.568.935 cổ phần, giá đóng cửa bình quân là 4.549 đồng/cổ phần).

(ii): Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa bình quân trong 30 phiên giao dịch liền kề ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 55.550 cổ phần, giá đóng cửa bình quân là 37.361 đồng/cổ phần).

**Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong năm giữa Công ty với Công ty con, công ty liên kết:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.3.

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****3. Phải thu khách hàng**

	<b>Cuối năm</b> VND	<b>Đầu năm</b> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Xuân Mai	178.368.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	206.156.336.716	206.156.336.716
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	664.522.571.623	861.041.615.153
<b>Cộng</b>	<b>1.049.047.508.339</b>	<b>1.067.197.951.869</b>

**b. Phải thu khách hàng là bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**4. Trả trước cho người bán**

	<b>Cuối năm</b> VND	<b>Đầu năm</b> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	-	185.734.470.022
Công ty Cổ phần xây lắp Xuân Mai	51.358.647.321	768.259.212
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long (*)	44.001.072.273	44.001.072.273
Trả trước ngắn hạn của khách hàng khác	115.214.901.797	63.880.848.491
<b>Cộng</b>	<b>210.574.621.391</b>	<b>294.384.649.998</b>

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

**b. Trả trước cho người bán là bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**5. Phải thu về cho vay**

	<b>Cuối năm</b> VND	<b>Đầu năm</b> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	3.300.000.000
Các cá nhân khác	-	9.818.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.800.000.000</b>	<b>24.618.000.000</b>

**b. Phải thu về cho vay là bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****6. Phải thu khác**

	<b>Cuối năm</b> <b>VND</b>	<b>Đầu năm</b> <b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.661.464.745	3.661.464.745
Tạm ứng	2.291.645.987	5.640.209.139
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	370.656.810	370.656.810
Phải thu khác	85.276.388.988	235.000.412.215
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc</i>	-	104.988.353.524
<i>Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu</i>	-	35.872.346.307
<i>Các đối tượng khác</i>	85.276.388.988	94.139.712.384
<b>Cộng</b>	<b>91.600.156.530</b>	<b>244.672.742.909</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải thu khác	121.466.418.492	24.991.930.232
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc (*)</i>	99.523.188.260	-
<i>Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng (**)</i>	16.000.000.000	16.000.000.000
<i>Các đối tượng khác</i>	5.943.230.232	8.991.930.232
<b>Cộng</b>	<b>121.466.418.492</b>	<b>24.991.930.232</b>

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

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

**c. Phải thu khác là bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**7. Nợ xấu**

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Ngắn hạn</b>						
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>189.507.230.652</b>	<b>(189.507.230.652)</b>	-	<b>221.075.588.460</b>	<b>(221.075.588.460)</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	71.307.762.342	(71.307.762.342)	-	49.427.897.227	(49.427.897.227)	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	(20.873.729.142)	-	20.873.729.142	(20.873.729.142)	-
Các đối tượng khác	97.325.739.168	(97.325.739.168)	-	150.773.962.091	(150.773.962.091)	-
<b>Phải thu cho vay</b>	<b>14.800.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>	-	<b>14.800.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>	-
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	3.300.000.000	(3.300.000.000)	-	3.300.000.000	(3.300.000.000)	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	500.000.000	(500.000.000)	-	500.000.000	(500.000.000)	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>45.694.984.083</b>	<b>(45.694.984.083)</b>	-	<b>45.545.363.700</b>	<b>(45.545.363.700)</b>	-
CNHD - Nguyễn Công Dẫn	13.880.000.000	(13.880.000.000)	-	13.880.000.000	(13.880.000.000)	-
CNHD - Trần Văn Bắc	10.000.000.000	(10.000.000.000)	-	10.000.000.000	(10.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	8.387.285.061	(8.387.285.061)	-	8.387.285.061	(8.387.285.061)	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Hai Thành	6.292.832.111	(6.292.832.111)	-	6.292.832.111	(6.292.832.111)	-
CNHD - Trần Hoa Mai	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
Các đối tượng khác	1.134.866.911	(1.134.866.911)	-	985.246.528	(985.246.528)	-
<b>Cộng</b>	<b>250.002.214.735</b>	<b>(250.002.214.735)</b>	-	<b>281.420.952.160</b>	<b>(281.420.952.160)</b>	-
<b>b. Dài hạn</b>						
<b>Phải thu khác</b>	<b>5.943.230.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	-	<b>5.943.230.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	5.943.230.232	(5.943.230.232)	-	5.943.230.232	(5.943.230.232)	-
<b>Cộng</b>	<b>5.943.230.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	-	<b>5.943.230.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****8. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	6.800.627.611	-	7.122.087.093	-
- Công cụ, dụng cụ	15.049.311	-	13.765.402	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	513.158.088.697	-	526.598.917.642	-
- Hàng hoá	189.925.590.634	(1.582.064.795)	479.496.012.265	(3.814.979.620)
+ Hàng hóa bất động sản	188.976.696.918	(1.582.064.795)	478.714.236.416	(3.814.979.620)
+ Hàng hóa khác	948.893.716	-	781.775.849	-
<b>Cộng</b>	<b>709.899.356.253</b>	<b>(1.582.064.795)</b>	<b>1.013.230.782.402</b>	<b>(3.814.979.620)</b>

**9. Chi phí trả trước**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các khoản khác	30.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Giá trị còn lại công cụ dụng cụ đã xuất dùng	499.768.014	205.451.746
Các khoản khác	117.202.091	-
<b>Cộng</b>	<b>616.970.105</b>	<b>205.451.746</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ Quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>89.093.081.906</b>	<b>199.022.603.756</b>	<b>11.753.479.547</b>	<b>7.145.264.693</b>	<b>360.300.000</b>	<b>307.374.729.902</b>
Số tăng trong năm	-	263.000.000	652.371.818	196.450.000	-	1.111.821.818
- Mua trong năm	-	263.000.000	652.371.818	196.450.000	-	1.111.821.818
Số giảm trong năm	-	-	(2.246.503.182)	-	(124.500.000)	(2.371.003.182)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.246.503.182)	-	(124.500.000)	(2.371.003.182)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>89.093.081.906</b>	<b>199.285.603.756</b>	<b>10.159.348.183</b>	<b>7.341.714.693</b>	<b>235.800.000</b>	<b>306.115.548.538</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư Đầu năm</b>	<b>22.340.826.753</b>	<b>160.646.450.363</b>	<b>11.470.864.739</b>	<b>6.910.116.653</b>	<b>360.300.000</b>	<b>201.728.558.508</b>
Số tăng trong năm	3.047.186.664	18.986.037.335	343.111.477	255.557.016	-	22.631.892.492
- Khấu hao trong năm	3.047.186.664	18.986.037.335	343.111.477	255.557.016	-	22.631.892.492
Số giảm trong năm	-	-	(2.246.503.182)	-	(124.500.000)	(2.371.003.182)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.246.503.182)	-	(124.500.000)	(2.371.003.182)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>25.388.013.417</b>	<b>179.632.487.698</b>	<b>9.567.473.034</b>	<b>7.165.673.669</b>	<b>235.800.000</b>	<b>221.989.447.818</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>66.752.255.153</b>	<b>38.376.153.393</b>	<b>282.614.808</b>	<b>235.148.040</b>	<b>-</b>	<b>105.646.171.394</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>63.705.068.489</b>	<b>19.653.116.058</b>	<b>591.875.149</b>	<b>176.041.024</b>	<b>-</b>	<b>84.126.100.720</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng là 114.031.867.326 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 271.818.629.525 đồng và 66.796.514.385 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (xem thuyết minh V.14).

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Phần mềm quản lý nhân sự	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	426.300.000	661.307.500	1.087.607.500
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>426.300.000</b>	<b>661.307.500</b>	<b>1.087.607.500</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	426.300.000	640.570.931	1.066.870.931
Số tăng trong năm	-	20.736.569	20.736.569
- Khấu hao trong năm	-	20.736.569	20.736.569
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>426.300.000</b>	<b>661.307.500</b>	<b>1.087.607.500</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	-	20.736.569	20.736.569
Tại ngày cuối năm	-	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao còn sử dụng là 1.087.607.500 đồng.

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Nguyên giá</b>	<b>240.651.605.904</b>	<b>55.565.095.807</b>	<b>18.797.399.652</b>	<b>277.419.302.059</b>
Nhà	238.817.590.697	55.565.095.807	18.797.399.652	275.585.286.852
Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>32.981.016.723</b>	<b>5.036.256.330</b>	<b>3.300.179.430</b>	<b>34.717.093.623</b>
Nhà	31.406.820.343	4.852.854.810	3.300.179.430	32.959.495.723
Cơ sở hạ tầng	1.574.196.380	183.401.520	-	1.757.597.900
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>207.670.589.181</b>	<b>50.712.240.997</b>	<b>15.680.621.742</b>	<b>242.702.208.436</b>
Nhà	207.410.770.354	50.712.240.997	15.497.220.222	242.625.791.129
Cơ sở hạ tầng	259.818.827	-	183.401.520	76.417.307

**Ghi chú:** Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

Tại ngày 31/12/2024, một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 35.490.701.127 đồng và 25.111.605.559 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (xem thuyết minh V.14).

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

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****13. Tài sản dở dang dài hạn****Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Mua sắm	294.525.000	98.175.000
- Xây dựng cơ bản	12.359.214.793	12.359.214.793
+ <i>Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5</i>	<i>12.359.214.793</i>	<i>12.359.214.793</i>
<b>Cộng</b>	<b>12.653.739.793</b>	<b>12.457.389.793</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính : VND

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	Cuối năm		Phát sinh trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>734.426.809.516</b>	<b>734.426.809.516</b>	<b>947.621.230.121</b>	<b>1.643.695.577.834</b>	<b>1.430.501.157.229</b>	<b>1.430.501.157.229</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>694.426.809.516</b>	<b>694.426.809.516</b>	<b>907.621.230.121</b>	<b>1.477.870.198.172</b>	<b>1.264.675.777.567</b>	<b>1.264.675.777.567</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông <sup>(1)</sup>	565.972.145.042	565.972.145.042	842.335.212.152	951.387.779.799	675.024.712.689	675.024.712.689
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 <sup>(2)</sup>	122.686.664.474	122.686.664.474	52.456.017.969	199.877.636.373	270.108.282.878	270.108.282.878
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long	-	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000	290.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	-	-	3.300.000.000	13.300.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PHL	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay cá nhân <sup>(3)</sup>	5.768.000.000	5.768.000.000	9.530.000.000	18.304.782.000	14.542.782.000	14.542.782.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>165.825.379.662</b>	<b>165.825.379.662</b>	<b>165.825.379.662</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	-	-	-	165.825.379.662	165.825.379.662	165.825.379.662
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long <sup>(4)</sup>	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>251.000.000.000</b>	<b>251.000.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>	<b>44.500.000.000</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>4.500.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>251.000.000.000</b>	<b>251.000.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>	<b>44.500.000.000</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>4.500.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long <sup>(4)</sup>	251.000.000.000	251.000.000.000	291.000.000.000	40.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	-	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>985.426.809.516</b>	<b>985.426.809.516</b>	<b>1.238.621.230.121</b>	<b>1.688.195.577.834</b>	<b>1.435.001.157.229</b>	<b>1.435.001.157.229</b>

(1): Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 01/2023/178640/HĐTD ngày 01 tháng 12 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 1.000 tỷ đồng, trong đó, hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán và mở L/C tối đa là 800 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 31/12/2024. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các tài sản sau:

## 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 TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- Văn phòng Công ty tại tầng 4 tòa tháp Xuân Mai Tower Tô Hiệu - Hà Đông và nội thất gắn liền;
  - Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng;
  - Và một số các tài sản khác.
- (2): Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2023/178640/HĐTD ngày 14 tháng 12 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 500 tỷ đồng, trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn, L/C, bảo lãnh thanh toán tối đa tại mọi thời điểm là 300 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/12/2024 hoặc cho đến khi được BIDV phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2024 - 2025. Lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Cần trục tháp QTZ 7030, cần trục tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- (3): Khoản vay các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn 03 tháng, lãi suất 4%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (4): Khoản vay Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 0000444832/2024/HĐTD-BacABank-170 ngày 25 tháng 6 năm 2024 với hạn mức vay là 750 tỷ đồng nhằm mục đích bổ sung vốn đầu tư dự án đầu tư Khu phức hợp nhà ở thông minh kết hợp trung tâm thương mại tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk (số tiền nhận vay đã sử dụng: nộp tiền nghĩa vụ quyền sử dụng đất). Thời hạn vay tối đa 48 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo từng khế ước nhận nợ, lãi suất vay trong năm là 11,8%/ năm. Khoản vay được ân hạn gốc, lãi không quá 15 tháng kể từ ngày giải ngân món vay đầu tiên (ngày giải ngân món vay đầu tiên là ngày 26/6/2024) và 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 được quy định chi tiết trong Hợp đồng tín dụng.

**c. Vay là bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

**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 TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**15. Phải trả người bán**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	71.400.801.332	71.400.801.332	115.149.839.844	115.149.839.844
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	-	-	165.838.702.120	165.838.702.120
Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	368.024.515.260	368.024.515.260	458.127.223.837	458.127.223.837
<b>Cộng</b>	<b>439.425.316.592</b>	<b>439.425.316.592</b>	<b>739.115.765.801</b>	<b>739.115.765.801</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm	12.976.621.022	12.976.621.022	12.976.621.022	12.976.621.022
<b>Cộng</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>

**c. Phải trả người bán là bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**16. Người mua trả tiền trước**

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Conric Phú Yên (*)	65.737.210.676	32.457.195.364
Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Miền Bắc	-	14.594.067.254
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	64.514.268.546	-
Cảng hàng không quốc tế Nội Bài - Chi nhánh Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP (**)	61.980.246.557	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	63.499.675.576	49.986.212.514
<b>Cộng</b>	<b>255.731.401.355</b>	<b>97.037.475.132</b>

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

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

**b. Người mua trả tiền trước là bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	1.127.332.486	-	(531.279.826)	739.796.746	2.398.409.058	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	47.278.839	47.278.839	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	40.117.169	40.117.169	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.212.192.839	3.733.059.388	4.723.258.060	-	3.221.994.167
Thuế thu nhập cá nhân	-	258.066.941	3.277.118.288	3.260.488.371	-	274.696.858
Thuế đất, tiền thuê đất	4.500.000.000	-	8.713.902.304	4.213.902.304	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	38.436.039	900.773	39.336.812	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	36.386.517	862.850.397	377.418.522	-	521.818.392
<b>Cộng</b>	<b>5.627.332.486</b>	<b>4.545.082.336</b>	<b>16.143.947.332</b>	<b>13.441.596.823</b>	<b>2.398.409.058</b>	<b>4.018.509.417</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****18. Chi phí phải trả**

	<b>Cuối năm</b> <b>VND</b>	<b>Đầu năm</b> <b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	21.260.766.656	4.222.139.837
Trích trước chi phí công trình	61.845.613.866	40.490.559.232
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	1.349.891.316	1.349.891.316
<b>Cộng</b>	<b>84.456.271.838</b>	<b>46.062.590.385</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	45.567.351.025	46.891.764.613
<b>Cộng</b>	<b>45.567.351.025</b>	<b>46.891.764.613</b>

**19. Phải trả khác**

	<b>Cuối năm</b> <b>VND</b>	<b>Đầu năm</b> <b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	987.052.611	1.033.505.671
Bảo hiểm xã hội	-	274.280.839
Bảo hiểm thất nghiệp	-	19.360.642
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	500.000.000	898.900.000
Cổ tức lợi nhuận phải trả	40.576.742.197	45.039.398.727
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.791.699.760	24.144.305.077
<i>Phải trả, phải nộp khác</i>	<i>25.791.699.760</i>	<i>24.144.305.077</i>
<b>Cộng</b>	<b>67.855.494.568</b>	<b>71.409.750.956</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.203.351.268	9.742.550.311
<b>Cộng</b>	<b>5.203.351.268</b>	<b>9.742.550.311</b>

**c. Phải trả khác là bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**20. Dự phòng phải trả**

	<b>Cuối năm</b> <b>VND</b>	<b>Đầu năm</b> <b>VND</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.841.416.615	15.478.896.755
<b>Cộng</b>	<b>8.841.416.615</b>	<b>15.478.896.755</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính : VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>183.304.315.111</b>	<b>856.916.860.026</b>
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	50.401.726.974	50.401.726.974
Phân phối lợi nhuận trong năm trước	-	-	(4.579.054.620)	(4.579.054.620)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>229.126.987.465</b>	<b>902.739.532.380</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>229.126.987.465</b>	<b>902.739.532.380</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	3.118.793.561	3.118.793.561
Phân phối lợi nhuận năm nay (*)	40.413.500.000	-	(91.095.426.187)	(50.681.926.187)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>714.056.890.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>141.150.354.839</b>	<b>855.176.399.754</b>

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

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

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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

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

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Cuối năm VND	%	Đầu năm VND	%
- Bà Nguyễn Minh Trang	177.858.560.000	24,91	167.791.100.000	24,91
- Bà Đinh Thị Thanh Hà	164.857.810.000	23,09	155.526.240.000	23,09
- Ông Bùi Khắc Sơn	142.768.750.000	19,99	134.687.500.000	19,99
- Bà Nguyễn Phương Lan	69.060.710.000	9,67	65.151.620.000	9,67
- Các cổ đông khác	159.511.060.000	22,34	150.486.930.000	22,34
<b>Cộng</b>	<b>714.056.890.000</b>	<b>100</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>100</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	673.643.390.000	673.643.390.000
Vốn góp tăng trong năm	40.413.500.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	714.056.890.000	673.643.390.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	87.567.305.300	-

**d) Cổ phiếu**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán riêng**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Ngoại tệ các loại		
- USD	101,55	101,55
- EUR	8.111,35	3.771,64

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Doanh thu bán hàng hóa	170.524.212.455	274.292.498.185
Doanh thu hợp đồng xây dựng	457.031.185.842	911.827.133.732
Doanh thu sản xuất công nghiệp	216.511.498.332	91.039.646.982
Doanh thu kinh doanh bất động sản	830.299.065.689	775.936.520.373
Doanh thu khác	21.807.882.872	16.217.727.249
<b>Cộng</b>	<b>1.696.173.845.190</b>	<b>2.069.313.526.521</b>

**Doanh thu với các bên liên quan:** Xem thuyết minh VIII.2.**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Hàng bán bị trả lại	303.409.350	2.772.662.968
<b>Cộng</b>	<b>303.409.350</b>	<b>2.772.662.968</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	170.047.693.524	265.171.763.572
Giá vốn hoạt động xây dựng	417.369.596.071	870.037.490.546
Giá vốn sản xuất công nghiệp	195.488.167.508	84.480.175.594
Giá vốn kinh doanh bất động sản	783.294.761.482	649.755.920.368
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	3.814.979.620
Giá vốn của hoạt động khác	21.899.203.969	16.114.052.032
<b>Cộng</b>	<b>1.588.099.422.554</b>	<b>1.889.374.381.732</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.532.561.983	59.683.741.288
Lãi bán các khoản đầu tư	-	42.651.973.282
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.249.107.538	2.740.297.442
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.714.378.392	589.456.624
Doanh thu hoạt động tài chính khác	7.333.603	545.779.106
<b>Cộng</b>	<b>29.503.381.516</b>	<b>106.211.247.742</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	64.130.090.043	99.696.644.875
Lỗ chênh lệch tỷ giá	80.367.112	130.985.063
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	47.518.259.514	34.059.948.977
Chi phí tài chính khác	2.802.156.314	4.674.373.289
<b>Cộng</b>	<b>114.530.872.983</b>	<b>138.561.952.204</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	498.260.272	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.296.753.987	14.440.605.503
Tiền phạt vi phạm hợp đồng thu được	259.421.840	107.457.241
Các khoản khác	82.220.512	1.392.670.225
<b>Cộng</b>	<b>7.136.656.611</b>	<b>15.940.732.969</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	1.717.413.926
Chi tiền phạt vi phạm chất lượng	137.967.129	-
Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp	921.542.254	157.342.629
Các khoản khác	2.181.262.009	3.742.156.798
<b>Cộng</b>	<b>3.240.771.392</b>	<b>5.616.913.353</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****8. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	239.262.048	239.262.048
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.056.542	3.467.355.305
Các khoản chi phí bán hàng khác	60.800.000	107.584.192
<b>Cộng</b>	<b>435.118.590</b>	<b>3.814.201.545</b>

**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>101.429.343.142</b>	<b>116.440.067.070</b>
Chi phí nhân viên quản lý	30.458.350.114	31.729.727.820
Chi phí vật liệu quản lý	73.284.713	14.776.701
Chi phí đồ dùng văn phòng	24.338.574	57.016.570
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.489.335.682	4.111.396.014
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	55.494.107.710	66.789.497.074
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.513.131.644	7.888.089.566
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.373.794.705	5.846.563.325
<b>b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(86.912.845.135)</b>	<b>(37.403.864.879)</b>
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(86.912.845.135)	(37.403.864.879)
<b>Cộng</b>	<b>14.516.498.007</b>	<b>79.036.202.191</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	124.714.418.314	75.619.997.022
Chi phí nhân công	38.122.971.495	49.875.094.558
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.312.008.469	36.784.169.729
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.273.669.927	24.916.363.387
Chi phí dự phòng	(31.418.737.425)	33.200.611.815
Chi phí lãi vay vốn hóa	32.205.813.698	31.893.244.017
Thầu phụ	707.531.970.754	1.391.400.368.802
Chi phí khác	19.108.317.781	10.968.141.521
<b>Cộng</b>	<b>964.850.433.013</b>	<b>1.654.657.990.851</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.701.080.824	21.870.354.352
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	867.916.056	17.111.913
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8.568.996.880</b>	<b>21.887.466.265</b>

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

	Năm nay VND
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	40.413.500.000
Chi phí lãi vay vốn hóa	32.205.813.698

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin sự kiện sau niên độ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2024 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

**2. Thông tin về các bên liên quan****2.1 Danh mục các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Công ty liên kết
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

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

**2.2 Giao dịch với bên liên quan**

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	62.460.103.169	26.095.811.943
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	55.930.879.475	40.590.467.237
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	-	206.310.297
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	80.309.489.347	38.367.846.841
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	111.464.735.803	54.777.936.506
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	-	683.224.154
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.000.000	-
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	10.860.300.187	4.529.055.337
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.172.287.635	105.865.577.776
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	116.602.045.720	353.081.278.170
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	2.626.692.630	3.306.455.600
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	99.227.952	49.614.000
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	16.054.605.244	6.112.250.781
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	175.463.684	478.383.238
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	1.050.000.000	840.000.000
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.290.513.802	71.451.873.531
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	13.216.383.647	85.045.002.160
Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Mua tài sản cố định	638.181.818	-
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	-	959.843.906
	Trả gốc vay dài hạn	-	19.743.196.706
Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	294.653.144.257	3.156.858.501
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí	69.736.953.455	1.904.056.673

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
	khác		
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	555.349.315	307.121.918
	Vay ngắn hạn	-	10.000.000.000
	Trả gốc vay ngắn hạn	10.000.000.000	1.000.000.000
	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	2.199.107.538	1.789.197.442
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.358.951.551	25.553.259.774
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	45.640.518.344	40.062.157.905
	Đầu tư vào công ty con	-	300.000.000

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>Phải thu khách hàng (TM V.3)</b>	<b>258.472.011.438</b>	<b>118.002.422.094</b>
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	6.634.648.934	10.020.373.141
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	18.505.979.258
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	7.619.350.910	7.026.505.594
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	9.503.891.683	12.307.247.518
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	20.937.087.125	34.429.098.797
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91.039.408	95.824.408
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	10.373.664.237
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	4.069.999.999	4.369.999.999
Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	178.368.600.000	-
<b>Trả trước cho người bán (TM V.4)</b>	<b>74.820.028.231</b>	<b>16.708.443.271</b>
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	10.010.320.200	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	12.817.017.590	13.214.016.449
Công ty Cổ phần xây lắp Xuân Mai	51.358.647.321	768.259.212
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	47.217.600	-
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	-	2.327.995.332
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	586.825.520	398.172.278
<b>Phải thu cho vay (TM V.5)</b>	<b>11.500.000.000</b>	<b>11.500.000.000</b>
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
<b>Phải thu khác (TM V.6)</b>	<b>47.169.479.745</b>	<b>47.169.479.745</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	3.661.464.745
Ban lãnh đạo	43.508.015.000	43.508.015.000

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Cuối năm VND	Đầu năm VND	
<b>Vay và nợ thuê tài chính (TM V.14)</b>	-	<b>14.500.000.000,00</b>	
Vay ngắn hạn	-	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	-	10.000.000.000	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	4.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	-	4.500.000.000	
<b>Phải trả người bán (TM V.15)</b>	<b>164.619.770.322</b>	<b>243.608.074.239</b>	
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	16.983.905.808	21.636.130.238	
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	8.394.294.328	4.828.159.890	
Công ty Cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	11.460.894.739	9.810.196.782	
Công ty Cổ phần xây lắp Xuân Mai	71.400.801.332	115.149.839.844	
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	17.889.078.487	33.209.761.666	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	8.314.083.694	6.769.105.690	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	30.058.824.644	38.687.866.482	
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	-	13.394.341.357	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000	
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	-	4.785.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	78.887.290	78.887.290	
<b>Người mua trả trước (TM V.16)</b>	<b>64.514.268.546</b>	-	
Công ty Cổ phần xây lắp Xuân Mai	64.514.268.546	-	
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng trong năm:			
<b>Họ tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	1.649.899.380	1.602.157.665
Ông Nguyễn Đức Cừ	Phó Chủ tịch HĐQT	637.514.898	1.328.596.373
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	898.763.926	1.173.107.662
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	689.569.478	365.634.497
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	712.624.884	704.513.101
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên HĐQT	629.842.573	-
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên HĐQT	376.575.825	-
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	793.073.832	740.279.025
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	580.118.554	549.721.835
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	624.896.652	608.093.582
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	579.835.335	543.665.740
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978)	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 19/4/2024	228.337.489	555.801.532
<b>Kế toán trưởng, Ban Kiểm soát</b>			
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	536.633.894	524.161.424
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978)	Trưởng Ban kiểm soát từ ngày 20/4/2024	309.056.610	-
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1989)	Trưởng Ban kiểm soát đến ngày 19/4/2024	148.055.451	337.930.481
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban kiểm soát	363.224.569	331.403.470
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên Ban kiểm soát	236.515.172	204.409.249
<b>Tổng cộng</b>		<b>9.994.538.522</b>	<b>9.569.475.636</b>

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

---

### **3. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

#### **Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 1: Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp: bao gồm xây dựng và sản xuất bê tông;
- Lĩnh vực 2: Lĩnh vực kinh doanh bất động sản bao gồm: Chuyển nhượng bất động sản, cho thuê bất động sản và hợp tác đầu tư dự án bất động sản;
- Lĩnh vực 3: Lĩnh vực khác: bao gồm bán hàng hóa, vật tư, cho thuê máy móc thiết bị.

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:

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

	Đơn vị tính: VND			
	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực khác	Tổng cộng
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	673.542.684.174	830.299.065.689	192.028.685.977	1.695.870.435.840
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>673.542.684.174</b>	<b>830.299.065.689</b>	<b>192.028.685.977</b>	<b>1.695.870.435.840</b>
Chi phí bộ phận	612.857.763.579	783.294.761.482	191.946.897.493	1.588.099.422.554
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	60.684.920.595	47.004.304.207	81.788.484	107.771.013.286
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				14.951.616.597
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				92.819.396.689
Doanh thu hoạt động tài chính				29.503.381.516
Chi phí tài chính				114.530.872.983
Thu nhập khác				7.136.656.611
Chi phí khác				3.240.771.392
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				8.568.996.880
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>3.118.793.561</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>57.622.090.178</b>	-	-	<b>57.622.090.178</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>20.576.250.094</b>	<b>6.996.565.898</b>	<b>453.373.593</b>	<b>28.026.189.585</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND*

	<b>Xây lắp và sản xuất công nghiệp</b>	<b>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</b>	<b>Lĩnh vực khác</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Số dư cuối năm nay</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.092.766.726.153	1.074.239.464.381	115.633.624.961	2.282.639.815.495
- Tài sản không phân bổ	-	-	-	500.163.504.027
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.092.766.726.153</b>	<b>1.074.239.464.381</b>	<b>115.633.624.961</b>	<b>2.782.803.319.522</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.329.127.527.173	260.043.137.484	327.065.277.869	1.916.235.942.526
- Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	11.390.977.242
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.329.127.527.173</b>	<b>260.043.137.484</b>	<b>327.065.277.869</b>	<b>1.927.626.919.768</b>

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

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

	<b>Trong lãnh thổ Việt Nam</b>	<b>Ngoài lãnh thổ Việt Nam (Nước CHDC Nhân dân Lào)</b>	<b>Tổng cộng</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.687.893.808.450	7.976.627.390	1.695.870.435.840
Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	2.269.816.969.480	12.822.846.015	2.282.639.815.495
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	57.622.090.178	-	57.622.090.178

**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 TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**4. 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
	Giá trị sổ sách	Dự phòng	Giá trị sổ sách	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.586.793.309	-	148.429.014.702	-	43.586.793.309	148.429.014.702
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.259.451.780.564	(241.145.444.967)	1.330.851.759.061	(272.564.182.392)	1.018.306.335.597	1.058.287.576.669
Phải thu về cho vay	14.800.000.000	(14.800.000.000)	24.618.000.000	(14.800.000.000)	-	9.818.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.317.838.573.873</b>	<b>(255.945.444.967)</b>	<b>1.503.898.773.763</b>	<b>(287.364.182.392)</b>	<b>1.061.893.128.906</b>	<b>1.216.534.591.371</b>

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	452.401.937.614	752.092.386.823	452.401.937.614	752.092.386.823
Vay và nợ	985.426.809.516	1.435.001.157.229	985.426.809.516	1.435.001.157.229
Chi phí phải trả	130.023.622.863	92.954.354.998	130.023.622.863	92.954.354.998
Các khoản phải trả khác	66.368.441.957	69.183.703.804	66.368.441.957	69.183.703.804
<b>Cộng</b>	<b>1.634.220.811.950</b>	<b>2.349.231.602.854</b>	<b>1.634.220.811.950</b>	<b>2.349.231.602.854</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính riêng và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

## 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 TÀI CHÍNH RIÊNG

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

##### 5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng: Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng. 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.

##### 6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.324.676.839.903</b>	<b>309.543.972.047</b>	<b>1.634.220.811.950</b>
Phải trả cho người bán	439.425.316.592	12.976.621.022	452.401.937.614
Vay và nợ	734.426.809.516	251.000.000.000	985.426.809.516
Chi phí phải trả	84.456.271.838	45.567.351.025	130.023.622.863
Các khoản phải trả khác	66.368.441.957	-	66.368.441.957
<b>Số đầu năm</b>	<b>2.284.863.217.219</b>	<b>64.368.385.635</b>	<b>2.349.231.602.854</b>
Phải trả cho người bán	739.115.765.801	12.976.621.022	752.092.386.823
Vay và nợ	1.430.501.157.229	4.500.000.000	1.435.001.157.229
Chi phí phải trả	46.062.590.385	46.891.764.613	92.954.354.998
Các khoản phải trả khác	69.183.703.804	-	69.183.703.804

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

##### 7. Rủi ro thị trường

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

## 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 TÀI CHÍNH RIÊNG

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

##### **Rủi ro ngoại tệ**

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

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

##### **Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

##### **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 một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

#### **8. Thông tin về hoạt động liên tục**

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

#### **9. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (nay là Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA).

Người lập biểu

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025