

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023*  
*đã được kiểm toán*

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 – 3</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4 – 5</b>
<b>Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán</b>	<b>6 – 53</b>
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	13 – 53

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 29 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

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

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Cừ	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên	
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05/5/2023
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18/4/2023

### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG**

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

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

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

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;
- Lập 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 liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

**TM. Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Cao Thắng**

Số: 32.5/2024/BCKT-AASCN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 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.

### Trụ sở chính

54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM  
Điện thoại: 028 3910 3908 / Fax: 028 3910 4880  
Email: namviet@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

### Chi nhánh Hà Nội

Phòng 903 toà 17T1 đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội / Điện thoại: 024 6281.1281  
Email: info.hn@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

**Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)**

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến 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 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

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

**Kiểm toán viên**



**Bùi Ngọc Hà**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0662-2023-152-1

**Nguyễn Hải Linh**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3407-2020-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.553.065.092.191</b>	<b>2.758.208.677.739</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>148.429.014.702</b>	<b>48.221.278.129</b>
1.	Tiền	111	V.01	148.429.014.702	48.221.278.129
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.349.452.392.616</b>	<b>2.240.596.709.990</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.067.197.951.869	1.868.509.318.605
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	294.384.649.998	249.810.940.948
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	24.618.000.000	14.800.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	244.672.742.909	365.455.000.634
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(281.420.952.160)	(257.978.550.197)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>1.009.415.802.782</b>	<b>463.649.939.412</b>
1.	Hàng tồn kho	141		1.013.230.782.402	463.649.939.412
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.814.979.620)	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45.767.882.091</b>	<b>5.740.750.208</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	-	119.751.583
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		40.140.549.605	3.774.674.897
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	5.627.332.486	1.846.323.728
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>849.144.008.915</b>	<b>1.266.092.066.493</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>19.048.700.000</b>	<b>14.991.930.232</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.06	24.991.930.232	14.991.930.232
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.07	(5.943.230.232)	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>105.666.907.963</b>	<b>144.465.472.943</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	105.646.171.394	144.386.736.378
	- Nguyên giá	222		307.374.729.902	317.285.152.115
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(201.728.558.508)	(172.898.415.737)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	20.736.569	78.736.565
	- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.066.870.931)	(1.008.870.935)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>207.670.589.181</b>	<b>293.944.269.948</b>
1.	Nguyên giá	231		240.651.605.904	335.113.212.129
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.981.016.723)	(41.168.942.181)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.09</b>	<b>12.457.389.793</b>	<b>16.705.859.173</b>
1.	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.457.389.793	16.705.859.173
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>504.094.970.232</b>	<b>795.561.785.927</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		459.163.137.544	458.863.137.544
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	255.449.016.718
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(122.107.471.239)	(88.047.522.262)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	2.980.000.000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>205.451.746</b>	<b>422.748.270</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	205.451.746	422.748.270
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.402.209.101.106</b>	<b>4.024.300.744.232</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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.499.469.568.726</b>	<b>3.167.383.884.206</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.409.879.736.025</b>	<b>2.755.526.262.106</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	739.115.765.801	768.374.731.863
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	97.037.475.132	190.014.811.144
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	4.545.082.336	3.902.920.641
4.	Phải trả người lao động	314		8.667.476.894	10.798.612.232
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	46.062.590.385	151.958.634.468
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	71.409.750.956	41.543.393.219
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	1.430.501.157.229	1.576.638.022.355
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	-	470.795.977
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.540.437.292	11.824.340.207
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>89.589.832.701</b>	<b>411.857.622.100</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	12.976.621.022	60.787.535.608
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18	46.891.764.613	48.228.917.065
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.19	9.742.550.311	73.322.886.778
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	4.500.000.000	200.069.576.368
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	15.478.896.755	29.448.706.281
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

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

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>902.739.532.380</b>	<b>856.916.860.026</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>902.739.532.380</b>	<b>856.916.860.026</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		673.643.390.000	673.643.390.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		673.643.390.000	673.643.390.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		229.126.987.465	183.304.315.111
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		178.725.260.491	117.889.249.119
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		50.401.726.974	65.415.065.992
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.402.209.101.106</b>	<b>4.024.300.744.232</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Thu Hương

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

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

Năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	VI.01	<b>2.069.313.526.521</b>	<b>1.812.765.195.982</b>
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	2.772.662.968	609.369.601
3.	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		<b>2.066.540.863.553</b>	<b>1.812.155.826.381</b>
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	1.889.374.381.732	1.676.779.859.073
5.	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>177.166.481.821</b>	<b>135.375.967.308</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	106.211.247.742	102.099.415.252
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	138.561.952.204	110.709.381.943
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>99.696.644.875</i>	<i>107.975.424.754</i>
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	3.814.201.545	952.211.603
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	79.036.202.191	43.604.030.292
10.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>61.965.373.623</b>	<b>82.209.758.722</b>
11.	Thu nhập khác	31	VI.06	15.940.732.969	1.119.612.327
12.	Chi phí khác	32	VI.07	5.616.913.353	2.525.866.850
13.	<b>Lợi nhuận khác</b>	40		<b>10.323.819.616</b>	<b>(1.406.254.523)</b>
14.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>72.289.193.239</b>	<b>80.803.504.199</b>
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	21.887.466.265	15.388.438.207
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	60		<b>50.401.726.974</b>	<b>65.415.065.992</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Vũ Thị Thu Hường

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01		72.289.193.239	80.803.504.199
2.	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		38.185.385.225	40.266.285.280
-	Các khoản dự phòng	03		52.819.955.289	(15.204.510.985)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(4.662.948)	(620.218)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(103.358.598.086)	(101.896.014.952)
-	Chi phí lãi vay	06		99.696.644.875	107.975.424.754
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		159.627.917.594	111.944.068.078
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		817.976.015.666	444.134.520.133
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(464.750.082.676)	(352.527.615.967)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(314.488.972.158)	(75.886.804.744)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		337.048.107	170.213.587
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(102.146.301.380)	(107.138.978.527)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.538.385.808)	(4.450.395.637)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.900.505.555)	(3.218.584.169)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		91.116.733.790	13.026.422.754
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(457.389.793)	(33.373.750.051)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		5.044.545.455	855.483.863
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(27.512.000.000)	-
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.674.000.000	-
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(300.000.000)	(198.320.866.718)
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		297.378.840.000	138.084.000.000
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		71.827.418.730	75.751.016.590
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		366.655.414.392	(17.004.116.316)

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

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

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		949.896.059.924	1.544.539.387.210
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.291.602.501.418)	(1.504.143.603.697)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(3.449.963.653)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.862.633.063)	(47.619.898.153)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(357.569.074.557)</b>	<b>(10.674.078.293)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>100.203.073.625</b>	<b>(14.651.771.855)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>48.221.278.129</b>	<b>62.872.429.766</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.662.948	620.218
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>148.429.014.702</b>	<b>48.221.278.129</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc

Vũ Thị Thu Hương

Mai Văn Định



Nguyễn Cao Thắng

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

**Năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**

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

#### **01. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty cổ phần.

#### **02. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **03. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

#### **05. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng 24.781.570 cổ phần tại Công ty Cổ phần Điện Việt Lào với giá trị chuyển nhượng là 297.378.840.000 đồng, thu về khoản lãi bán khoản đầu tư 42.651.973.282 đồng. (Chi tiết tại thuyết minh V.02 và thuyết minh VI.04).

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

#### **06. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Danh sách Công ty con gồm:

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2023</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công nghiệp	83,53%
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Thiết kế kiến trúc công trình	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%
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Lắp đặt hệ thống điện và các hệ thống xây dựng khác	97,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm	86,39%

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

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

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

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2023</i>
- Đạo Tú	nhân tạo sử dụng trong xây dựng	
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%
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%
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%

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết gồm:

<i>Tên Công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2023</i>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	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%
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%
Công ty Cổ phần Tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Xây dựng nhà để ở	45,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Xây dựng nhà để ở	42,04%

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 190 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 206 người).

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

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

**02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **03. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc. Giá gốc bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến



việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

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

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

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

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

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

#### **04. Các khoản cho vay**

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

#### **05. Các khoản nợ phải thu**

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

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

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

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí

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

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

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

mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

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

##### *Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình*

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	04 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Phần mềm quản trị nhân sự	03 năm

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

##### *Nguyên giá*

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

##### *Khấu hao*

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

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

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

**09. Nguyên tắc ghi nhận 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.

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

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

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

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

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

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

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

b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

- Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

- Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí, và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.
- Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu đối với khoản được chia từ BCC.

- Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

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

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

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được

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

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

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

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

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

#### **16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng mà Công ty đang thực hiện quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã

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

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

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

hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính đáng tin cậy dựa trên hồ sơ nghiệm thu thanh toán với chủ đầu tư.

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

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

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, 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 hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, ...

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

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

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

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

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

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

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

### 21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

### 22. Thông tin về các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

### 01. Tiền

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	11.650.497.530	11.637.050.307
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	136.778.517.172	36.584.227.822
<b>Cộng</b>	<b>148.429.014.702</b>	<b>48.221.278.129</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

**02. Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn	-	-	2.980.000.000	2.980.000.000
+ Trái phiếu	-	-	2.980.000.000	2.980.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.980.000.000</b>	<b>2.980.000.000</b>

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm		%	%	%	%	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	% sở hữu	quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng								
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>			<b>459.163.137.544</b>	<b>(57.177.072.312)</b>							<b>458.863.137.544</b>	<b>(23.117.123.335)</b>
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú <sup>(i)</sup>	86,39	86,39	35.689.350.000	(3.770.756.154)	86,39	86,39	86,39	86,39	27.644.400.000		35.689.350.000	(1.821.472.897)
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	86,54	86,54	22.554.000.000	(1.374.032.434)	86,54	86,54	86,54	86,54	(*)		22.554.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	77,78	77,78	7.000.000.000	-	77,78	77,78	77,78	77,78	(*)		7.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	83,53	83,53	17.960.000.000	(1.560.076.433)	83,53	83,53	83,53	83,53	(*)		17.960.000.000	-
												23.843.295.000



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

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

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

	Số cuối năm				Số đầu năm				Đơn vị tính: VND	
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc		Dự phòng
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	97,00	97,00	97.000.000.000	(27.525.698.102)	(*)	97,00	97,00	97.000.000.000	-	(*)
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100	100	100.000.000.000	(16.126.681.868)	(*)	100	100	100.000.000.000	(18.205.092.994)	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	98,89	98,89	88.959.787.544	-	(*)	98,89	98,89	88.959.787.544	-	(*)
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	100	100	90.000.000.000	(6.819.827.321)	(*)	100	100	89.700.000.000	(3.090.557.444)	(*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			<b>166.317.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>				<b>166.317.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	32,10	29.970.755.000	-	(*)	32,10	32,10	29.970.755.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,00	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)	49,00	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)	49,00	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,04	42,04	21.916.000.000	-	(*)	40,00	40,00	21.916.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	45,00	45,00	49.500.000.000	-	(*)	45,00	45,00	49.500.000.000	-	(*)

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng		Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>								
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 <sup>(i)</sup>	0,13	0,13	722.150.000	-		722.150.000	-	1.888.700.000
+ Công ty Cổ phần Điện Việt Lào <sup>(ii)</sup>								(*)
<b>Cộng</b>			<b>626.202.441.471</b>	<b>(122.107.471.239)</b>		<b>880.629.308.189</b>	<b>(88.047.522.262)</b>	

(\*) : Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết/giá tham chiếu trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn này.

(i) : Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa của ngày 29 tháng 12 năm 2023 trên sản giao dịch chứng khoán (tương ứng 3.455.550 cổ phần, giá đóng cửa tại 31/12/2023 là 8.000 đồng/cổ phần).

(ii) : Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa của ngày 29 tháng 12 năm 2023 trên sản giao dịch chứng khoán (tương ứng 55.550 cổ phần, giá đóng cửa tại 31/12/2023 là 30.000 đồng/cổ phần).

(iii) : Trong năm, Công ty chuyển nhượng cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Điện Việt Lào theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2023/HĐ/XMC-HMT ngày 25 tháng 02 năm 2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp HMT (số lượng 24.781.570 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng). Tổng giá trị chuyển nhượng là 297.378.840.000 đồng.

**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong năm được thuyết minh chi tiết tại thuyết minh số VIII.02.**

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**03. Phải thu của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1.067.197.951.869</b>	<b>1.868.509.318.605</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	206.156.336.716	885.823.596.044
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	861.041.615.153	982.685.722.561
<b>Cộng</b>	<b>1.067.197.951.869</b>	<b>1.868.509.318.605</b>

**Trong đó:**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.02)	118.002.422.094	100.786.682.349
- Phải thu của khách hàng ngắn hạn	118.002.422.094	100.786.682.349
- Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-

**04. Trả trước cho người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>294.384.649.998</b>	<b>249.810.940.948</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn (*)	185.734.470.022	-
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	-	34.017.438.758
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	768.259.212	54.575.532.072
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	-	34.400.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long (**)	44.001.072.273	44.001.072.273
- Trả trước ngắn hạn cho người bán khác	63.880.848.491	82.816.897.845
<b>Cộng</b>	<b>294.384.649.998</b>	<b>249.810.940.948</b>

**Trong đó:**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.02)	16.708.443.271	109.436.415.378
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	16.708.443.271	109.436.415.378
- Trả trước cho người bán dài hạn	-	-

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

(\*\*): 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 Tincon 360 đường Giải Phóng.

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

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

Đơn vị tính: VND

**05. Phải thu về cho vay**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.618.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>	<b>14.800.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>
+ Công ty Cổ phần Bé tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	(11.000.000.000)	11.000.000.000	(11.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	(3.300.000.000)	3.300.000.000	(3.300.000.000)
+ Các cá nhân khác(*)	9.818.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>24.618.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>	<b>14.800.000.000</b>	<b>(14.800.000.000)</b>

(\*) Theo các hợp đồng cho cá nhân vay tiền, thời hạn 01 năm, lãi suất 4%/năm, khoản cho vay không có tài sản bảo đảm.

**06. Phải thu khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>244.672.742.909</b>	<b>(45.545.363.700)</b>	<b>365.455.000.634</b>	<b>(985.246.528)</b>
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.661.464.745	-	13.064.844.745	-
- Tạm ứng	5.640.209.139	-	10.068.543.047	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	370.656.810	-	30.646.800.000	-
- Phải thu khác	235.000.412.215	(45.545.363.700)	311.674.812.842	(985.246.528)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại VT	-	-	64.100.000.000	-
+ Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Miền Bắc(*)	104.988.353.524	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu(**)	35.872.346.307	-	114.205.481.424	-
+ Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin Emico	-	-	18.433.297.463	-
+ Các khoản phải thu khác	94.139.712.384	(45.545.363.700)	114.936.033.955	(985.246.528)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>24.991.930.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	<b>14.991.930.232</b>	<b>-</b>
- Phải thu khác	24.991.930.232	(5.943.230.232)	14.991.930.232	-
+ Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng	16.000.000.000	-	6.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	8.991.930.232	(5.943.230.232)	8.991.930.232	-
<b>Cộng</b>	<b>269.664.673.141</b>	<b>(51.488.593.932)</b>	<b>380.446.930.866</b>	<b>(985.246.528)</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**07. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	21.373.664.238	-	21.496.259.605	-
- Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.373.729.142	-	21.373.729.142	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	57.207.569.915	-	89.285.381.830	32.077.811.915
- Các đối tượng khác	187.409.219.097	-	203.670.878.112	45.769.886.577
<b>Cộng</b>	<b>287.364.182.392</b>	-	<b>335.826.248.689</b>	<b>77.847.698.492</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

**08. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng(*)	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	7.122.087.093	-	741.327.993	-
- Công cụ, dụng cụ	13.765.402	-	21.860.452	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	526.598.917.642	-	461.990.078.991	-
- Hàng hoá	479.496.012.265	(3.814.979.620)	896.671.976	-
+ Hàng hóa bất động sản	478.714.236.416	(3.814.979.620)	-	-
+ Hàng hóa khác	781.775.849	-	896.671.976	-
<b>Cộng giá gốc của hàng tồn kho</b>	<b>1.013.230.782.402</b>	<b>(3.814.979.620)</b>	<b>463.649.939.412</b>	<b>-</b>

(\*): Giá trị dự phòng cho lô hàng hóa bất động sản thuộc dự án khu nhà ở xã hội tại phường Bưởi Long, thành phố Biên Hòa.

**09. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>12.457.389.793</b>	<b>16.705.859.173</b>
- Mua sắm	98.175.000	-
- Xây dựng cơ bản	12.359.214.793	16.705.859.173
+ Dự án cải tạo nâng cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội	-	4.705.859.173
+ Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5	12.359.214.793	12.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.457.389.793</b>	<b>16.705.859.173</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	89.093.081.906	199.112.603.756	20.948.779.547	7.770.386.906	360.300.000	317.285.152.115
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(90.000.000)	(9.195.300.000)	(625.122.213)	-	(9.910.422.213)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	89.093.081.906	199.022.603.756	11.753.479.547	7.145.264.693	360.300.000	307.374.729.902
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	19.293.640.089	133.467.123.230	13.000.112.293	6.777.240.125	360.300.000	172.898.415.737
- Khấu hao trong năm	3.047.186.664	27.269.327.133	908.966.517	753.125.289	-	31.978.605.603
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(90.000.000)	(2.438.214.071)	(620.248.761)	-	(3.148.462.832)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	22.340.826.753	160.646.450.363	11.470.864.739	6.910.116.653	360.300.000	201.728.558.508
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	69.799.441.817	65.645.480.526	7.948.667.254	993.146.781	-	144.386.736.378
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	66.752.255.153	38.376.153.393	282.614.808	235.148.040	-	105.646.171.394

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 18.459.551.846 đồng.

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 86.744.680.651 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 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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Phần mềm quản trị nhân sự	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>426.300.000</b>	<b>661.307.500</b>	<b>1.087.607.500</b>
- Mua trong năm	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>426.300.000</b>	<b>661.307.500</b>	<b>1.087.607.500</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>426.300.000</b>	<b>582.570.935</b>	<b>1.008.870.935</b>
- Khấu hao trong năm	-	57.999.996	57.999.996
- Tặng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>426.300.000</b>	<b>640.570.931</b>	<b>1.066.870.931</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	-	<b>78.736.565</b>	<b>78.736.565</b>
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	-	<b>20.736.569</b>	<b>20.736.569</b>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn sử dụng là 913.607.500 đồng.



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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>I. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>335.113.212.129</b>	-	<b>94.461.606.225</b>	<b>240.651.605.904</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	333.279.196.922	-	94.461.606.225	238.817.590.697
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>41.168.942.181</b>	<b>6.148.779.626</b>	<b>14.336.705.084</b>	<b>32.981.016.723</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	39.778.147.321	5.965.378.106	14.336.705.084	31.406.820.343
- Cơ sở hạ tầng	1.390.794.860	183.401.520	-	1.574.196.380
<b>III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>	<b>293.944.269.948</b>	-	<b>86.273.680.767</b>	<b>207.670.589.181</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	293.501.049.601	-	86.090.279.247	207.410.770.354
- Cơ sở hạ tầng	443.220.347	-	183.401.520	259.818.827

Một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 77.549.999.641 đồng và 24.121.455.223 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.

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 2023 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 2023 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính 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.

**13. Chi phí trả trước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>119.751.583</b>
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	-	30.527.932
- Các khoản khác	-	89.223.651
<b>b. Dài hạn</b>	<b>205.451.746</b>	<b>422.748.270</b>
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	205.451.746	422.748.270
<b>Cộng</b>	<b>205.451.746</b>	<b>542.499.853</b>

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

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

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.576.638.022.355</b>	<b>1.576.638.022.355</b>	<b>1.125.722.439.586</b>	<b>1.271.859.304.712</b>	<b>1.430.501.157.229</b>	<b>1.430.501.157.229</b>	
- <i>Vay ngân hàng</i>	<i>1.444.839.240.355</i>	<i>1.444.839.240.355</i>	<i>934.662.059.924</i>	<i>1.144.368.304.712</i>	<i>1.235.132.995.567</i>	<i>1.235.132.995.567</i>	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông <sup>(a)</sup>	909.454.153.875	909.454.153.875	738.659.873.248	973.089.314.434	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>(b)</sup>	222.985.086.480	222.985.086.480	173.202.186.676	126.078.990.278	270.108.282.878	270.108.282.878	
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội	22.400.000.000	22.400.000.000	22.800.000.000	45.200.000.000	-	-	
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long <sup>(c)</sup>	290.000.000.000	290.000.000.000	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000	
- <i>Vay đối tượng khác</i>	<i>17.108.782.000</i>	<i>17.108.782.000</i>	<i>15.234.000.000</i>	<i>2.800.000.000</i>	<i>29.542.782.000</i>	<i>29.542.782.000</i>	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai <sup>(e)</sup>	-	-	11.000.000.000	1.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PHL <sup>(d)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	
+ Vay cá nhân <sup>(e)</sup>	12.108.782.000	12.108.782.000	4.234.000.000	1.800.000.000	14.542.782.000	14.542.782.000	
- <i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>114.690.000.000</i>	<i>114.690.000.000</i>	<i>175.826.379.662</i>	<i>124.691.000.000</i>	<i>165.825.379.662</i>	<i>165.825.379.662</i>	

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

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

	Số đầu năm			Trong năm			Số cuối năm		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
									Đơn vị tính: VND
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông <sup>(1)</sup>	114.690.000.000	114.690.000.000	175.826.379.662	124.691.000.000	165.825.379.662	165.825.379.662			
<b>b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>200.069.576.368</b>	<b>200.069.576.368</b>	-	<b>195.569.576.368</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>4.500.000.000</b>			
- <i>Vay ngân hàng</i>	<b>175.826.379.662</b>	<b>175.826.379.662</b>	-	<b>175.826.379.662</b>	-	-			
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	175.826.379.662	175.826.379.662	-	175.826.379.662	-	-			
- <i>Vay đối tượng khác</i>	<b>24.243.196.706</b>	<b>24.243.196.706</b>	-	<b>19.743.196.706</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>4.500.000.000</b>			
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai <sup>(e)</sup>	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000			
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	19.743.196.706	19.743.196.706	-	19.743.196.706	-	-			
<b>Cộng</b>	<b>1.776.707.598.723</b>	<b>1.776.707.598.723</b>	<b>1.125.722.439.586</b>	<b>1.467.428.881.080</b>	<b>1.435.001.157.229</b>	<b>1.435.001.157.229</b>			

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

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

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

- (a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 01/2023/178640/HĐTD ngày 01 tháng 12 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 1.000 tỷ đồng, trong đó, hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán và mở L/C tối đa là 800 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30/09/2024. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- Văn phòng Công ty tại tầng 4 tòa tháp Xuân Mai Tower Tô Hiệu - Hà Đông và nội thất gắn liền;
  - Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng;
  - Và một số các tài sản khác.
- (b) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2023/178640/HĐTD ngày 14 tháng 12 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 500 tỷ đồng, trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn, L/C, bảo lãnh thanh toán tối đa tại mọi thời điểm là 300 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30/09/2024 kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Căn trực tháp QTZ 7030, căn trực tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu thép QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu thép POTAIN-F3/29B, cầu thép JCC180U số 1 và cầu thép JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- (c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 0000353881/2022/HĐTD-BacABank ngày 16 tháng 6 năm 2022 và Phụ lục gia hạn số 02-0000353881/2022/HĐTD-BacABank ngày 21 tháng 6 năm 2023 với hạn mức vay là 290 tỷ đồng nhằm mục đích bổ sung vốn để đầu tư dự án tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk (chỉ tiết khoản mục: nộp tiền nghĩa vụ quyền sử dụng đất). Thời hạn vay đến 17 tháng 6 năm 2024, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo khế ước nhận nợ nhưng không thấp hơn 9,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán tài sản 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.
- (d) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư PHL theo Hợp đồng vay tiền số 37/2022/HĐV/PHL-XM ngày 14 tháng 4 năm 2022, với số tiền vay là 81,529 tỷ đồng để đặt trước tiền đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu phức hợp đa chức năng tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0,01%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (e) Khoản vay các cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 4%/năm. Khoản vay không có tài sản sản bảo đảm.
- (f) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng số 02/2021/178640/HĐTD ngày 09 tháng 8 năm 2021 với tổng hạn mức là 480.000.000.000 đồng để thanh toán các chi phí đầu tư Dự án 04 tòa nhà NO-DV01; NO-DV02; NO-DV03; NO-DV04 thuộc Dự án khu nhà văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê Rose Town. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp sau ngày giải ngân, lãi suất vay là 7,8%/năm, kể từ ngày giải ngân đến hết ngày 30/09/2021. Sau thời gian trên, lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng cộng (+) biên độ 3,0% và được điều chỉnh hàng quý vào tháng đầu tiên mỗi quý.

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

(e) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai theo kế ước vay vốn số 01/2022/KU/XMH – XMC ngày 29/9/2022, kế ước vay vốn số 01/2023/KU/XMH-XMC ngày 23/8/2023 và phụ lục gia hạn kế ước vay vốn số 01/2023/PLKU/XMH-XMC ngày 30/9/2023 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Lãi suất vay 4,5%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

Đơn vị tính: VND

**15. Phải trả người bán**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>739.115.765.801</b>	<b>739.115.765.801</b>	<b>768.374.731.863</b>	<b>768.374.731.863</b>
- Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	115.149.839.844	115.149.839.844	158.150.023.056	158.150.023.056
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	165.838.702.120	165.838.702.120	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	1.779.424.788	1.779.424.788	116.760.731.386	116.760.731.386
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	456.347.799.049	456.347.799.049	493.463.977.421	493.463.977.421
<b>b. Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>60.787.535.608</b>	<b>60.787.535.608</b>
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	-	-	47.587.535.608	47.587.535.608
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	12.976.621.022	12.976.621.022	13.200.000.000	13.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>752.092.386.823</b>	<b>752.092.386.823</b>	<b>829.162.267.471</b>	<b>829.162.267.471</b>

**Trong đó:**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.02)	243.728.074.239	243.728.074.239	328.577.714.283	328.577.714.283
- Phải trả người bán ngắn hạn	243.728.074.239	243.728.074.239	280.990.178.675	280.990.178.675
- Phải trả người bán dài hạn	-	-	47.587.535.608	47.587.535.608

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**16. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>97.037.475.132</b>	<b>190.014.811.144</b>
- Công ty Cổ Phần Conric Phú Yên	32.457.195.364	-
- Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Miền Bắc	14.594.067.254	-
- Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc Gia	-	68.235.345.902
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải	-	40.829.760.682
- Công ty TNHH Điện Xekaman 1 (tại nước CHDCND Lào)	-	33.909.540.693
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	49.986.212.514	47.040.163.867
<b>Cộng</b>	<b>97.037.475.132</b>	<b>190.014.811.144</b>

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.246.323.728	-	7.946.506.372	7.827.515.130	1.127.332.486	-
- Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	29.453.111	29.453.111	-	-
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	20.672.247	20.672.247	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.521.273.895	4.229.304.752	3.538.385.808	-	4.212.192.839
- Thuế thu nhập cá nhân	-	293.834.552	3.211.312.093	3.247.079.704	-	258.066.941
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	600.000.000	-	3.584.378.870	7.484.378.870	4.500.000.000	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	57.340.263	6.305.250	25.209.474	-	38.436.039
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	30.471.931	102.591.400	96.676.814	-	36.386.517
<b>Cộng</b>	<b>1.846.323.728</b>	<b>3.902.920.641</b>	<b>19.130.524.095</b>	<b>22.269.371.158</b>	<b>5.627.332.486</b>	<b>4.545.082.336</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**18. Chi phí phải trả**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>46.062.590.385</b>	<b>151.958.634.468</b>
- Chi phí lãi vay	4.222.139.837	6.671.796.342
- Trích trước chi phí công trình	40.490.559.232	143.936.946.810
- Trích trước chi phí giá vốn Bất động sản đầu tư	1.349.891.316	1.349.891.316
<b>b. Dài hạn</b>	<b>46.891.764.613</b>	<b>48.228.917.065</b>
- Trích trước chi phí giá vốn Bất động sản đầu tư	46.891.764.613	48.228.917.065
<b>Cộng</b>	<b>92.954.354.998</b>	<b>200.187.551.533</b>

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>71.409.750.956</b>	<b>41.543.393.219</b>
- Kinh phí công đoàn	1.033.505.671	770.131.066
- Bảo hiểm xã hội	274.280.839	597.540.424
- Bảo hiểm y tế	-	92.658.479
- Bảo hiểm thất nghiệp	19.360.642	46.870.696
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	898.900.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	69.183.703.804	40.036.192.554
+ Ban Quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng Emico	-	18.930.285.596
+ Phải trả, phải nộp khác	69.183.703.804	21.105.906.958
<b>b. Dài hạn</b>	<b>9.742.550.311</b>	<b>73.322.886.778</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.742.550.311	10.614.306.811
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	62.708.579.967
<b>Cộng</b>	<b>81.152.301.267</b>	<b>114.866.279.997</b>

**20. Dự phòng phải trả**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>470.795.977</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	470.795.977
<b>b. Dài hạn</b>	<b>15.478.896.755</b>	<b>29.448.706.281</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	15.478.896.755	29.448.706.281
<b>Cộng</b>	<b>15.478.896.755</b>	<b>29.919.502.258</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**  
Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	673.643.390.000	(30.845.085)	202.812.539.264	876.425.084.179
Lãi trong năm trước	-	-	65.415.065.992	65.415.065.992
Phân phối lợi nhuận trong năm trước	-	-	(84.923.290.145)	(84.923.290.145)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	673.643.390.000	(30.845.085)	183.304.315.111	856.916.860.026
<b>Số dư đầu năm nay</b>	673.643.390.000	(30.845.085)	183.304.315.111	856.916.860.026
Lãi trong năm nay	-	-	50.401.726.974	50.401.726.974
Phân phối lợi nhuận trong năm nay (*)	-	-	(4.579.054.620)	(4.579.054.620)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	673.643.390.000	(30.845.085)	229.126.987.465	902.739.532.380

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

	Số tiền
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (từ nguồn lợi nhuận năm 2022)	2.616.602.640
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (từ nguồn lợi nhuận năm 2022)	1.962.451.980
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.579.054.620</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
- Công ty TNHH Khai Hưng	-	-	134.781.740.000	20,01
- Bà Nguyễn Minh Trang	167.791.100.000	24,91	33.009.360.000	4,90
- Bà Đinh Thị Thanh Hà	155.526.240.000	23,09	155.526.240.000	23,09
- Ông Bùi Khắc Sơn	134.687.500.000	19,99	134.687.500.000	19,99
- Các cổ đông khác	215.638.550.000	32,01	215.638.550.000	32,01
<b>Cộng</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>100</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>100</b>

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

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

**d. Cổ phiếu**

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	101,55	101,55
- EUR	3.771,61	96,48

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu bán hàng hóa	274.292.498.185	282.633.853.491
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	911.827.133.732	641.436.085.541
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	91.039.646.982	159.899.777.091
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	775.936.520.373	706.875.278.356
- Doanh thu khác	16.217.727.249	21.920.201.503
<b>Cộng</b>	<b><u>2.069.313.526.521</u></b>	<b><u>1.812.765.195.982</u></b>

**Trong đó:**

Doanh thu đối với các bên liên quan (chi tiết xem thuyết minh VIII.02)

<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>270.540.842.366</i>	<i>257.040.152.241</i>
---	------------------------	------------------------

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Hàng bán bị trả lại	2.772.662.968	609.369.601
<b>Cộng</b>	<b><u>2.772.662.968</u></b>	<b><u>609.369.601</u></b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	265.171.763.572	272.109.965.032
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	870.037.490.546	593.118.595.743
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	84.480.175.594	146.283.328.728
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	649.755.920.368	644.108.030.537
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	3.814.979.620	-
- Giá vốn của hoạt động khác	16.114.052.032	21.159.939.033
<b>Cộng</b>	<b><u>1.889.374.381.732</u></b>	<b><u>1.676.779.859.073</u></b>

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	59.683.741.288	96.260.128.598
- Lãi bán các khoản đầu tư (*)	42.651.973.282	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.740.297.442	5.619.172.068
- Lãi chênh lệch tỷ giá	589.456.624	217.880.915
- Doanh thu tài chính khác	545.779.106	2.233.671
<b>Cộng</b>	<b><u>106.211.247.742</u></b>	<b><u>102.099.415.252</u></b>

(\*): Là khoản lợi nhuận tạo ra từ việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Điện Việt Lào (chi tiết tại thuyết minh V.02).

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**05. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	99.696.644.875	107.975.424.754
- Lỗ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	2.788.833.282
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	130.985.063	362.629.872
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	34.059.948.977	(5.621.994.163)
- Chi phí tài chính khác	4.674.373.289	5.204.488.198
<b>Cộng</b>	<b>138.561.952.204</b>	<b>110.709.381.943</b>

**06. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	16.714.286
- Thanh lý CCDC, vật tư khác	-	900.753.738
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	14.440.605.503	-
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	107.457.241	28.481.164
- Các khoản khác	1.392.670.225	173.663.139
<b>Cộng</b>	<b>15.940.732.969</b>	<b>1.119.612.327</b>

**07. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
- Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.717.413.926	-
- Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh	76.801.908	-
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	157.342.629	2.441.753.182
- Các khoản khác	3.665.354.890	84.113.668
<b>Cộng</b>	<b>5.616.913.353</b>	<b>2.525.866.850</b>

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

	Năm nay	Năm trước
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>116.440.067.070</b>	<b>52.932.308.826</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	31.729.727.820	31.547.671.217
- Chi phí vật liệu quản lý	14.776.701	13.701.806
- Chi phí đồ dùng văn phòng	57.016.570	107.791.571
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.111.396.014	5.506.141.217
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	66.789.497.074	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.888.089.566	8.602.889.759
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.846.563.325	7.151.113.256
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>3.814.201.545</b>	<b>952.211.603</b>
- Chi phí khấu hao TSCĐ	239.262.048	139.569.528
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.467.355.305	812.642.075
- Các khoản chi phí bán hàng khác	107.584.192	-
<b>c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(37.403.864.879)</b>	<b>(9.328.278.534)</b>
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(37.403.864.879)	(9.328.278.534)
<b>Cộng</b>	<b>82.850.403.736</b>	<b>44.556.241.895</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành <sup>(*)</sup>	21.870.354.352	15.298.042.570
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	17.111.913	90.395.637
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>21.887.466.265</b>	<b>15.388.438.207</b>

**(\*): Chi tiết xác định**

Nội dung	Hoạt động Kinh doanh SXCN, XL và khác	Hoạt động KDBĐS	Hoạt động hợp tác đầu tư - Dự án RoseTown	Tổng cộng
Tổng doanh thu, thu nhập	1.412.724.505.286	235.920.316.120	540.048.022.858	2.188.692.844.264
Tổng chi phí	1.449.787.083.809	214.891.170.530	451.725.396.686	2.116.403.651.025
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(37.062.578.523)</b>	<b>21.029.145.590</b>	<b>88.322.626.172</b>	<b>72.289.193.239</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	5.697.058.607	-	-	5.697.058.607
- Chi phí không được trừ	5.697.058.607	-	-	5.697.058.607
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-	-
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>(31.365.519.916)</b>	<b>21.029.145.590</b>	<b>88.322.626.172</b>	<b>77.986.251.846</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>4.205.829.118</b>	<b>17.664.525.234</b>	<b>21.870.354.352</b>
Thuế TNDN đã được kê khai, nộp hộ (*)	-	-	17.664.525.234	17.664.525.234
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>4.205.829.118</b>	<b>-</b>	<b>4.205.829.118</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	75.619.997.022	39.098.867.689
- Chi phí nhân công	49.875.094.558	58.336.149.681
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	36.784.169.729	38.941.871.692
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.916.363.387	35.205.030.133
- Chi phí dự phòng	33.200.611.815	(9.328.278.534)
- Chi phí lãi vay vốn hóa	31.893.244.017	11.766.774.729
- Chi phí thuê phụ	1.391.400.368.802	1.614.755.165.716
- Chi phí khác bằng tiền	10.968.141.521	14.251.870.265
<b>Cộng</b>	<b>1.654.657.990.851</b>	<b>1.803.027.451.371</b>

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

Không có thông tin.

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Đến ngày 16 tháng 01 năm 2024, Công ty có thông báo về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện trả cổ tức năm 2021 và năm 2022 là ngày 29/01/2024. Trong đó: Chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền, tỷ lệ thực hiện trả cổ tức là 7% (01 cổ phiếu được nhận 700 đồng); Chi trả cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện 6% (vào ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 06 cổ phiếu phát hành thêm).

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

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

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

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Ban lãnh đạo</b>	<b>43.508.015.000</b>	<b>43.508.015.000</b>
- Phải thu ngắn hạn khác	43.508.015.000	43.508.015.000
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>43.508.015.000</b>	<b>43.508.015.000</b>

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

	<b>Chức vụ</b>	<b>Tổng thu nhập</b>
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	1.602.157.665
Ông Nguyễn Đức Cừ	Phó Chủ tịch HĐQT	1.328.596.373
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	1.173.107.662
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên HĐQT	330.011.123
Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	365.634.497
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	704.513.101
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	740.279.025
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	549.721.835
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	608.093.582
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	543.665.740
Ông Đinh Viết Long	Phó Tổng Giám đốc	141.819.991
Ông Nguyễn Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	555.801.532
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	524.161.424
<b>Cộng</b>		<b>9.167.563.550</b>

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

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

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

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

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

nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

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

	<b>Mối quan hệ</b>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	26.095.811.943	42.119.669.061
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	38.367.846.841	49.623.628.917
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	-	607.880
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	105.865.577.776	129.278.569.718
+ Công ty Cổ phần Vận tải Xuân Mai	Công ty con	49.614.000	-
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	71.451.873.531	29.367.485.707
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	3.156.858.501	6.124.825.458
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	25.553.259.774	524.190.500
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty LK	-	1.175.000
<b>Mua nguyên vật liệu, hàng hóa và các chi phí đầu vào khác</b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	40.590.467.237	56.331.684.137
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	54.777.936.506	75.427.633.805
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	6.112.250.781	13.017.073.362
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	4.529.055.337	5.887.348.401

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

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

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

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
<i>Đơn vị tính: VND</i>			
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	353.081.278.170	217.320.093.662
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	85.343.800.389	65.627.777.965
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	1.977.696.399	5.262.204.685
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	40.062.157.905	4.612.901.829
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	300.000.000	-
<b>Mua tài sản cố định</b>			
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	-	22.280.767.551
<b>Chi phí lãi vay và lãi chậm thanh toán</b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	206.310.297	101.989.480
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	3.306.455.600	4.750.042.414
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	959.843.906	1.670.943.746
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	478.383.238	352.456.304
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	683.224.154	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	307.121.918	38.243.836
<b>Vay ngắn hạn</b>			
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	11.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	-	45.200.000.000
<b>Vay dài hạn</b>			
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	-	4.500.000.000
<b>Trả gốc vay ngắn hạn</b>			
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	1.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	-	45.200.000.000
<b>Trả gốc vay dài hạn</b>			
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	19.743.196.706	9.945.000.000
<b>Thu cổ tức, lợi nhuận được chia</b>			
+ Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	840.000.000	700.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	-	2.061.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai (Cổ	Công ty con	-	1.234.750.000

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

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

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

	Mối quan hệ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
tức chi trả bằng tiền)			
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai (Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu)	Công ty con	-	1.234.750.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	1.789.197.442	1.456.790.400
<b>Góp vốn</b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con	-	294.000.000
<b>Nhận hoàn trả vốn góp</b>			
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty LK	-	38.084.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>118.002.422.094</b>	<b>100.786.682.349</b>
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú	10.020.373.141	10.206.659.394
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	18.505.979.258	4.319.689.618
+ Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	7.026.505.594	13.846.715.617
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	12.307.247.518	11.163.028.165
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	34.429.098.797	21.559.768.105
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	95.824.408	3.595.824.408
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	10.496.259.605
+ 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	4.369.999.999	4.725.008.295
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>16.708.443.271</b>	<b>109.436.415.378</b>
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú	-	8.190.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	13.214.016.449	12.653.444.548
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	768.259.212	54.575.532.072
+ Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	-	34.017.438.758
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	2.327.995.332	-
+ Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	398.172.278	-
<b>Phải thu về cho vay</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</b>	<b>3.661.464.745</b>	<b>3.667.816.134</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	-	6.351.389
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	3.661.464.745
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>149.872.330.110</b>	<b>225.390.913.861</b>



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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>253.608.074.239</b>	<b>280.990.178.675</b>
<b><i>Phải trả người bán là công ty con</i></b>	<b><i>243.485.401.949</i></b>	<b><i>280.718.482.691</i></b>
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	21.636.130.238	37.554.319.468
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	4.828.159.890	5.834.230.521
+ Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	9.810.196.782	11.437.052.772
+ Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	115.149.839.844	158.150.023.056
+ Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	33.209.761.666	11.827.066.090
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	6.769.105.690	10.081.894.314
+ Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	38.687.866.482	45.833.896.470
+ Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	13.394.341.357	-
<b><i>Phải trả người bán là công ty liên kết</i></b>	<b><i>122.672.290</i></b>	<b><i>271.695.984</i></b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	4.785.000	4.785.000
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	122.595.368
+ Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	78.887.290	105.315.616
<b><i>Vay ngắn hạn</i></b>	<b><i>10.000.000.000</i></b>	<b><i>-</i></b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	10.000.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>71.830.732.314</b>
<b><i>Phải trả người bán là công ty con</i></b>	<b><i>-</i></b>	<b><i>47.587.535.608</i></b>
+ Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	-	47.587.535.608
<b><i>Vay dài hạn</i></b>	<b><i>4.500.000.000</i></b>	<b><i>24.243.196.706</i></b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	4.500.000.000	4.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	-	19.743.196.706
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>258.108.074.239</b>	<b>400.408.446.597</b>

**03. Thông tin về bộ phận**

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

**Lĩnh vực kinh doanh:**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

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

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

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<b>Năm nay</b>				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.002.866.780.714	775.936.520.373	287.737.562.466	2.066.540.863.553
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	1.010.423.342.408	696.826.152.577	297.325.994.945	2.004.575.489.930
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	(7.556.561.694)	79.110.367.796	(9.588.432.479)	61.965.373.623
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	530.600.701	-	-	530.600.701
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	29.043.815.628	7.521.734.095	509.127.438	37.074.677.161
<b>Số dư tại cuối năm</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.101.662.452.132	1.428.868.845.778	219.153.818.262	2.749.685.116.172
- Tài sản không phân bổ				652.523.984.934
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.101.662.452.132</b>	<b>1.428.868.845.778</b>	<b>219.153.818.262</b>	<b>3.402.209.101.106</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.537.003.446.441	609.243.818.781	340.681.866.212	2.486.929.131.434
- Nợ phải trả không phân bổ				12.540.437.292
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.537.003.446.441</b>	<b>609.243.818.781</b>	<b>340.681.866.212</b>	<b>2.499.469.568.726</b>

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

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

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực khác	Đơn vị tính: VND
				Cộng
<b>Năm trước</b>				
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	801.335.862.632	706.875.278.356	303.944.685.393	1.812.155.826.381
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	762.912.038.226	664.846.798.112	302.187.231.321	1.729.946.067.659
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>38.423.824.406</b>	<b>42.028.480.244</b>	<b>1.757.454.072</b>	<b>82.209.758.722</b>
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	21.181.368.389	8.773.946.798	3.772.652.094	33.727.967.281
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	29.226.314.511	9.305.988.380	820.498.689	39.352.801.580
<b>Số dư tại ngày cuối năm</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.463.305.422.971	727.795.318.608	989.416.938.597	3.180.517.680.176
- Tài sản không phân bổ	<b>1.463.305.422.971</b>	<b>727.795.318.608</b>	<b>989.416.938.597</b>	<b>4.024.300.744.232</b>
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.463.349.736.574</b>	<b>540.902.070.069</b>	<b>151.307.737.356</b>	<b>3.155.559.543.999</b>
- Nợ phải trả bộ phận				11.824.340.207
- Nợ phải trả không phân bổ	<b>2.463.349.736.574</b>	<b>540.902.070.069</b>	<b>151.307.737.356</b>	<b>3.167.383.884.206</b>

**Khu vực địa lý :**

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

	Trong lãnh thổ Việt Nam	Ngoài lãnh thổ Việt Nam (Nước CHDC Nhân dân Lào)	Cộng
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.961.680.047.932	104.860.815.621	2.066.540.863.553
- Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	2.727.142.442.326	22.542.673.846	2.749.685.116.172
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	530.600.701	-	530.600.701

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	148.429.014.702	-	48.221.278.129	-	148.429.014.702	48.221.278.129
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.330.851.759.061	(263.572.252.160)	2.208.240.906.424	(243.178.550.197)	1.067.279.506.901	1.965.062.356.227
Phải thu về cho vay	24.618.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	(14.800.000.000)	9.818.000.000	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	2.980.000.000	-	-	2.980.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.503.898.773.763</b>	<b>(278.372.252.160)</b>	<b>2.274.242.184.553</b>	<b>(257.978.550.197)</b>	<b>1.225.526.521.603</b>	<b>2.016.263.634.356</b>

**Giá trị sổ sách**

	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	752.092.386.823	829.162.267.471	752.092.386.823	829.162.267.471
Vay và nợ	1.435.001.157.229	1.776.707.598.723	1.435.001.157.229	1.776.707.598.723
Chi phí phải trả	92.954.354.998	200.187.551.533	92.954.354.998	200.187.551.533
Các khoản phải trả khác	69.183.703.804	102.744.772.521	69.183.703.804	102.744.772.521
<b>Cộng</b>	<b>2.349.231.602.854</b>	<b>2.908.802.190.248</b>	<b>2.349.231.602.854</b>	<b>2.908.802.190.248</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****05. Rủi ro tín dụng**

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

***Phải thu khách hàng***

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

***Các khoản cho vay***

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

**06. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả cho người bán	739.115.765.801	12.976.621.022	752.092.386.823
Vay và nợ	1.430.501.157.229	4.500.000.000	1.435.001.157.229
Chi phí phải trả	46.062.590.385	46.891.764.613	92.954.354.998
Các khoản phải trả khác	69.183.703.804	-	69.183.703.804
<b>Cộng</b>	<b>2.284.863.217.219</b>	<b>64.368.385.635</b>	<b>2.349.231.602.854</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả cho người bán	768.374.731.863	60.787.535.608	829.162.267.471
Vay và nợ	1.576.638.022.355	200.069.576.368	1.776.707.598.723
Chi phí phải trả	151.958.634.468	48.228.917.065	200.187.551.533
Các khoản phải trả khác	40.036.192.554	62.708.579.967	102.744.772.521
<b>Cộng</b>	<b>2.537.007.581.240</b>	<b>371.794.609.008</b>	<b>2.908.802.190.248</b>

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

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

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

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

#### 07. Rủi ro thị trường

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

##### *Rủi ro ngoại tệ*

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

##### *Rủi ro lãi suất*

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

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

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

##### *Rủi ro về giá khác*

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

#### 08. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

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

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng