

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**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

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 – 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 57

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### Khái quát

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

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

### Hội đồng Quản trị

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

### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 19/4/2024
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

### Ban Kiểm soát

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

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

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

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

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

Ông Nguyễn Cao Thắng      Tổng Giám đốc

### Kiểm toán viên

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

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



Ông Nguyễn Cao Thắng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Số: 03.12.1.2/25/BCKT/NVA.CNHN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Phó Giám đốc**



**Nguyễn Hải Linh**

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

**Kiểm toán viên**

**Phạm Đức Bảo**

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.229.060.228.460</b>	<b>2.906.390.276.288</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>76.283.760.495</b>	<b>169.110.476.294</b>
1. Tiền	111		65.283.760.495	169.110.476.294
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>4.041.088.500</b>	<b>10.041.088.500</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.000.000.000	10.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>993.309.289.907</b>	<b>1.430.782.051.348</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.008.283.801.671	1.154.473.622.563
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	145.366.969.140	289.197.271.034
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	17.765.000.000	27.599.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	96.956.536.407	253.095.934.973
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(275.063.017.311)	(293.583.777.222)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>1.120.326.996.821</b>	<b>1.233.846.313.940</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.122.546.764.292	1.238.304.318.684
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.219.767.471)	(4.458.004.744)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>35.099.092.737</b>	<b>62.610.346.206</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	1.670.517.231	1.657.804.078
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		29.520.050.504	54.003.556.246
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.18	3.908.525.002	6.948.985.882
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>714.745.987.217</b>	<b>677.453.861.236</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>115.613.188.260</b>	<b>19.108.700.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	121.556.418.492	25.051.930.232
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	(5.943.230.232)	(5.943.230.232)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>238.671.464.596</b>	<b>328.108.601.350</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	238.518.170.709	327.781.891.392
- Nguyên giá	222		698.380.395.891	769.966.487.825
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(459.862.225.182)	(442.184.596.433)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	153.293.887	326.709.958
- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.813.880.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.660.586.760)	(4.487.170.689)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>242.702.208.436</b>	<b>207.670.589.181</b>
- Nguyên giá	231		292.008.973.646	240.651.605.904
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(49.306.765.210)	(32.981.016.723)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.13</b>	<b>12.653.739.793</b>	<b>13.524.451.136</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.653.739.793	13.524.451.136
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>89.189.495.482</b>	<b>103.459.658.890</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		88.467.345.482	101.467.508.890
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	1.270.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.915.890.650</b>	<b>5.581.860.679</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	13.730.160.806	2.911.701.215
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	2.185.729.844	2.670.159.464
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.943.806.215.677</b>	<b>3.583.844.137.524</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.056.167.250.386</b>	<b>2.650.646.869.762</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.670.995.030.456</b>	<b>2.564.043.456.147</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	416.380.036.066	649.261.420.078
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	230.512.938.503	145.734.335.722
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	9.475.294.309	7.663.321.302
4. Phải trả người lao động	314		29.021.574.869	34.040.994.098
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	106.523.341.985	70.819.479.643
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	780.959.190	333.602.795
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	75.336.307.842	78.219.450.230
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	788.899.990.677	1.562.267.640.633
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	-	661.653.831
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.064.587.015	15.041.557.815
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>385.172.219.930</b>	<b>86.603.413.615</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	12.976.621.022	12.976.621.022
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	45.567.351.025	46.891.764.613
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	6.103.191.268	10.230.350.311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	311.490.640.000	793.368.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	9.034.416.615	15.711.309.669
13. Quỹ phát triển khoa học và 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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>887.638.965.291</b>	<b>933.197.267.762</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>887.638.965.291</b>	<b>933.197.267.762</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		714.056.890.000	673.643.390.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		714.056.890.000	673.643.390.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.631.748.703	6.631.748.703
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		147.166.000.063	232.123.558.230
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		139.342.795.082	186.946.785.564
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		7.823.204.981	45.176.772.666
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.815.171.610	20.829.415.914
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</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>2.943.806.215.677</b>	<b>3.583.844.137.524</b>

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>1.589.929.495.990</b>	<b>2.190.570.867.497</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	356.262.228	2.789.601.831
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.589.573.233.762</b>	<b>2.187.781.265.666</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>VI.3</b>	<b>1.448.473.374.727</b>	<b>1.984.194.225.188</b>
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>141.099.859.035</b>	<b>203.587.040.481</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	27.080.648.011	104.054.268.722
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	70.826.003.468	117.602.796.148
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>70.586.907.151</i>	<i>117.170.937.391</i>
<b>8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>24</b>		<b>(13.000.163.408)</b>	<b>(368.740.370)</b>
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	2.691.579.997	5.745.176.626
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	67.622.067.371	130.411.652.820
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>14.040.692.802</b>	<b>53.512.943.239</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.6	11.194.180.005	19.574.329.904
13. Chi phí khác	32	VI.7	5.510.754.556	6.243.696.329
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>5.683.425.449</b>	<b>13.330.633.575</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>19.724.118.251</b>	<b>66.843.576.814</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	11.903.042.342	23.863.132.766
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	484.429.620	680.816.702
<b>18. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>60</b>		<b>7.336.646.289</b>	<b>42.299.627.346</b>
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		7.823.204.981	45.176.772.666
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(486.558.692)	(2.877.145.320)
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.13</b>	<b>110</b>	<b>561</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.13</b>	<b>110</b>	<b>561</b>

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.724.118.251	66.843.576.814
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		43.723.691.322	54.638.012.827
- Các khoản dự phòng	03		(28.097.544.069)	26.110.970.579
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.706.335.975)	(4.662.948)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23.163.429.740)	(103.233.272.711)
- Chi phí lãi vay	06		70.586.907.151	117.539.677.761
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		80.067.406.940	161.894.302.322
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		203.396.906.588	963.220.059.603
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		115.757.554.392	(419.162.592.628)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		34.974.260.039	(447.514.383.656)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(10.831.172.744)	6.573.581.915
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(53.653.965.539)	(119.761.843.588)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.241.183.343)	(6.758.285.558)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.609.211.208)	(4.500.146.140)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>356.860.595.125</b>	<b>133.990.692.270</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.976.737.698)	(7.934.128.556)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		27.694.740.268	7.095.238.599
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(23.920.000.000)	(44.587.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		41.024.000.000	36.781.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	297.378.840.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24.108.891.056	69.931.050.362
<b>Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư</b>	30		<b>64.930.893.626</b>	<b>358.665.000.405</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.395.083.938.652	1.228.716.031.693
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.857.754.316.608)	(1.618.509.683.853)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(51.941.182.073)	(16.122.745.490)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(514.611.560.029)</b>	<b>(405.916.397.650)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(92.820.071.278)</b>	<b>86.739.295.025</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>169.110.476.294</b>	<b>82.366.518.321</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(6.644.521)	4.662.948
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>76.283.760.495</b>	<b>169.110.476.294</b>

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2024

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

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

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

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

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

##### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

Tên công ty con	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công nghiệp	83,53%	83,53%
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Thiết kế kiến trúc công trình	86,54%	86,54%

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

Tên công ty liên kết, liên doanh	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	32,10%	32,10%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Xây dựng nhà ở	39,13%	39,13%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Xây dựng nhà ở	42,04%	42,04%

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

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

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Năm tài chính**

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

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

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”), Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con. Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng tại Tổng Công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ được điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc hợp nhất báo cáo.

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

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

#### **2. Hợp nhất kinh doanh**

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh với phần sở hữu của bên mua Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu giá trị hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu.

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

b. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

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

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

c. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

d. Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 50	07 - 50
Máy móc thiết bị	03 - 15	03 - 15
Phương tiện vận tải	05 - 10	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10	03 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 20	04 - 20
Phần mềm máy tính	03	03
Phần mềm quản lý nhân sự	03	03

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

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

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

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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

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

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

Đối với chi phí trả trước là ván khuôn, Công ty phân bổ vào chi phí theo phương án kinh doanh của từng đơn hàng.

#### 13. 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.

#### 14. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

#### **15. Nguyên tắc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để các chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

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

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

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Cổ phiếu quỹ***

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

##### ***Quỹ đầu tư phát triển***

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

##### ***Phân phối lợi nhuận***

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

- 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 hoạt động cho thuê tài sản***

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và 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.

#### ***Tiền lãi***

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

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

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

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

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

---

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

- Hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

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

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

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

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

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 phát sinh trong năm và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

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

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

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

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm chi phí cho vay và đi vay vốn, lỗ tỷ giá hối đoái.

#### **23. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng 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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

---

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

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

#### **25. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông (sau khi trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

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

#### **26. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

#### **27. Công cụ tài chính**

##### **Ghi nhận ban đầu**

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

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****28. Bên liên quan**

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Cuối năm VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
Tiền mặt	4.721.618.086	15.955.854.425
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	60.562.142.409	153.154.621.869
Các khoản tương đương tiền <sup>(*)</sup>	11.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>76.283.760.495</b>	<b>169.110.476.294</b>

(\*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông, lãi suất từ 2,9%/năm đến 4,4%/năm.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>41.088.500</b>	<b>123.337.500</b>	-	<b>41.088.500</b>	<b>142.742.600</b>	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	41.088.500	123.337.500	-	41.088.500	142.742.600	-

(\*): Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang nắm giữ 3.289 cổ phiếu của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (mã chứng khoán: BID). Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 37.500 đồng/cổ phiếu.

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

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>b1. Ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	4.000.000.000	4.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
<b>b2. Dài hạn</b>				
+ Trái phiếu (***)	-	-	1.270.000.000	1.270.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.270.000.000</b>	<b>1.270.000.000</b>

(\*\*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông, lãi suất 2,9%/năm

(\*\*\*): Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2019, đáo hạn từ 07 năm đến 10 năm kể từ ngày phát hành của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chứng nhận, lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang thông tin điện tử chính thức của bốn (04) Ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất + 1,2%/năm, tổng số lượng trái phiếu là: 127 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/ trái phiếu. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã tất toán khoản trái phiếu trên.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

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

**d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Cuối năm				Đầu năm			
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		<b>722.150.000</b>		<b>- 2.077.514.450</b>		<b>722.150.000</b>		<b>- 1.666.500.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 <sup>(i)</sup>	0,11	722.150.000		- 2.077.514.450	0,11	722.150.000		- 1.666.500.000

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

*Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong năm giữa Công ty với công ty liên kết: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.*

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Phải thu khách hàng**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	221.661.173.354	206.156.336.716
Các đối tượng khác	786.622.628.317	948.317.285.847
<b>Cộng</b>	<b>1.008.283.801.671</b>	<b>1.154.473.622.563</b>

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	-	185.734.470.022
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long (*)	44.001.072.273	44.001.072.273
Các đối tượng khác	101.365.896.867	59.461.728.739
<b>Cộng</b>	<b>145.366.969.140</b>	<b>289.197.271.034</b>

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

**5. Phải thu về cho vay**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	3.300.000.000
Các đối tượng khác	2.965.000.000	12.799.000.000
<b>Cộng</b>	<b>17.765.000.000</b>	<b>27.599.000.000</b>

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. Phải thu khác**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	55.550.000	55.550.000
Tạm ứng	5.705.803.027	11.001.917.403
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	443.137.535	1.228.874.524
Phải thu khác	90.752.045.845	240.809.593.046
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc</i>	-	104.988.353.524
<i>Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu</i>	-	35.872.346.307
<i>Lãi dự thu</i>	95.983.562	206.746.520
<i>Các đối tượng khác</i>	90.656.062.283	99.742.146.695
<b>Cộng</b>	<b>96.956.536.407</b>	<b>253.095.934.973</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	90.000.000	60.000.000
Phải thu khác	121.466.418.492	24.991.930.232
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc (*)</i>	99.523.188.260	-
<i>Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng (**)</i>	16.000.000.000	16.000.000.000
<i>Các đối tượng khác</i>	5.943.230.232	8.991.930.232
<b>Cộng</b>	<b>121.556.418.492</b>	<b>25.051.930.232</b>

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**7. Nợ xấu**

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Ngắn hạn</b>						
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>222.310.709.166</b>	<b>(211.369.830.077)</b>	<b>10.940.879.089</b>	<b>232.816.345.742</b>	<b>(230.144.608.541)</b>	<b>2.671.737.201</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	71.307.762.342	(71.307.762.342)	-	49.427.897.227	(49.427.897.227)	-
Các đối tượng khác	151.002.946.824	(140.062.067.735)	10.940.879.089	183.388.448.515	(180.716.711.314)	2.671.737.201
<b>Phải thu cho vay</b>	<b>15.200.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>15.200.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	3.300.000.000	(3.300.000.000)	-	3.300.000.000	(3.300.000.000)	-
Các đối tượng khác	900.000.000	(900.000.000)	-	900.000.000	(900.000.000)	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>48.493.187.234</b>	<b>(48.493.187.234)</b>	<b>-</b>	<b>48.239.168.681</b>	<b>(48.239.168.681)</b>	<b>-</b>
Ông Nguyễn Công Dẫn	13.880.000.000	(13.880.000.000)	-	13.880.000.000	(13.880.000.000)	-
Ông Trần Văn Bắc	10.000.000.000	(10.000.000.000)	-	10.000.000.000	(10.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	8.387.285.061	(8.387.285.061)	-	8.387.285.061	(8.387.285.061)	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Hai Thành	6.292.832.111	(6.292.832.111)	-	6.292.832.111	(6.292.832.111)	-
Bà Trần Hoa Mai	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
Các đối tượng khác	3.933.070.062	(3.933.070.062)	-	3.679.051.509	(3.679.051.509)	-
<b>Cộng</b>	<b>286.003.896.400</b>	<b>(275.063.017.311)</b>	<b>10.940.879.089</b>	<b>296.255.514.423</b>	<b>(293.583.777.222)</b>	<b>2.671.737.201</b>
<b>b. Dài hạn</b>						
<b>Phải thu khác</b>	<b>5.943.230.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	<b>-</b>	<b>5.943.230.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	5.943.230.232	(5.943.230.232)	-	5.943.230.232	(5.943.230.232)	-
<b>Cộng</b>	<b>5.943.230.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	<b>-</b>	<b>5.943.230.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	<b>-</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	38.970.939.104	(637.486.843)	50.884.897.561	(642.809.291)
Công cụ, dụng cụ	1.666.555.088	(215.833)	8.285.141.643	(215.833)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	584.705.355.553	-	685.036.152.996	-
Thành phẩm	16.162.733.644	-	14.602.114.219	-
Hàng hoá	481.041.180.903	(1.582.064.795)	479.496.012.265	(3.814.979.620)
+ Hàng hóa bất động sản	480.071.325.330	(1.582.064.795)	478.714.236.416	(3.814.979.620)
+ Hàng hóa khác	969.855.573	-	781.775.849	-
<b>Cộng</b>	<b>1.122.546.764.292</b>	<b>(2.219.767.471)</b>	<b>1.238.304.318.684</b>	<b>(4.458.004.744)</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Chi phí trả trước**

	<b>Cuối năm</b> VND	<b>Đầu năm</b> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	1.208.348.821	1.227.260.955
Chi phí sử dụng đường bộ phân bổ ngắn hạn	78.172.866	132.372.765
Chi phí mua bảo hiểm	114.715.868	149.505.930
Các khoản khác	269.279.676	148.664.428
<b>Cộng</b>	<b>1.670.517.231</b>	<b>1.657.804.078</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	2.213.106.305	2.098.733.352
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	139.120.314	296.167.746
Chi phí ván khuôn	11.191.935.441	-
Các khoản khác	185.998.746	516.800.117
<b>Cộng</b>	<b>13.730.160.806</b>	<b>2.911.701.215</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ Quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>396.634.511.502</b>	<b>310.211.321.259</b>	<b>46.915.862.577</b>	<b>15.147.346.614</b>	<b>1.057.445.873</b>	<b>769.966.487.825</b>
Số tăng trong năm	-	2.325.940.860	2.046.419.630	475.088.551	-	4.847.449.041
- Mua trong năm	-	2.325.940.860	2.046.419.630	475.088.551	-	4.847.449.041
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	(70.154.767.394)	(3.171.645.489)	(2.952.328.092)	(30.300.000)	(124.500.000)	(76.433.540.975)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.171.645.489)	(2.952.328.092)	(30.300.000)	(124.500.000)	(6.278.773.581)
- Giảm khác (*)	(70.154.767.394)	-	-	-	-	(70.154.767.394)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>326.479.744.108</b>	<b>309.365.616.630</b>	<b>46.009.954.115</b>	<b>15.592.135.165</b>	<b>932.945.873</b>	<b>698.380.395.891</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>133.284.591.637</b>	<b>255.468.514.341</b>	<b>37.861.910.546</b>	<b>14.512.134.036</b>	<b>1.057.445.873</b>	<b>442.184.596.433</b>
Số tăng trong năm	13.035.876.656	22.746.589.662	2.309.568.413	421.984.190	-	38.514.018.921
- Khấu hao trong năm	13.035.876.656	22.746.589.662	2.309.568.413	421.984.190	-	38.514.018.921
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	(14.589.671.587)	(3.133.393.093)	(2.958.525.492)	(30.300.000)	(124.500.000)	(20.836.390.172)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.139.590.493)	(2.952.328.092)	(30.300.000)	(124.500.000)	(6.246.718.585)
- Giảm khác (*)	(14.589.671.587)	6.197.400	(6.197.400)	-	-	(14.589.671.587)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>131.730.796.706</b>	<b>275.081.710.910</b>	<b>37.212.953.467</b>	<b>14.903.818.226</b>	<b>932.945.873</b>	<b>459.862.225.182</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>263.349.919.865</b>	<b>54.742.806.918</b>	<b>9.053.952.031</b>	<b>635.212.578</b>	-	<b>327.781.891.392</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>194.748.947.402</b>	<b>34.283.905.720</b>	<b>8.797.000.648</b>	<b>688.316.939</b>	-	<b>238.518.170.709</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng là 190.774.178.223 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ kế toán lần lượt là 386.970.493.730 đồng và 97.657.284.667 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các Ngân hàng và các tổ chức tín dụng. (Xem thuyết minh V.15)

(\*) : Giảm khác do chuyển tài sản cố định hữu hình sang bất động sản đầu tư.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.700.925.647</b>	<b>112.955.000</b>	<b>4.813.880.647</b>
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.700.925.647</b>	<b>112.955.000</b>	<b>4.813.880.647</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.374.215.689</b>	<b>112.955.000</b>	<b>4.487.170.689</b>
Số tăng trong năm	173.416.071	-	173.416.071
- Khấu hao trong năm	173.416.071	-	173.416.071
Số giảm trong năm	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.547.631.760</b>	<b>112.955.000</b>	<b>4.660.586.760</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>326.709.958</b>	-	<b>326.709.958</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>153.293.887</b>	-	<b>153.293.887</b>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao còn sử dụng là 3.906.783.147 đồng.

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

	Đầu năm	Tăng trong năm (*)	Giảm trong năm	Cuối năm
<b>Nguyên giá</b>	<b>240.651.605.904</b>	<b>70.154.767.394</b>	<b>18.797.399.652</b>	<b>292.008.973.646</b>
Nhà	238.817.590.697	70.154.767.394	18.797.399.652	290.174.958.439
Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>32.981.016.723</b>	<b>19.625.927.917</b>	<b>3.300.179.430</b>	<b>49.306.765.210</b>
Nhà	31.406.820.343	19.442.526.397	3.300.179.430	47.549.167.310
Cơ sở hạ tầng	1.574.196.380	183.401.520	-	1.757.597.900
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>207.670.589.181</b>	<b>58.865.275.237</b>	<b>23.833.655.982</b>	<b>242.702.208.436</b>
Nhà	207.410.770.354	58.865.275.237	23.650.254.462	242.625.791.129
Cơ sở hạ tầng	259.818.827	-	183.401.520	76.417.307

(\*): Tăng do điều chuyển tài sản cố định hữu hình sang bất động sản đầu tư (Nguyên giá: 70.154.767.394 đồng, hao mòn lũy kế: 14.589.671.587 đồng).

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ kế toán lần lượt là 35.490.701.127 đồng và 25.111.605.559 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I. (Xem thuyết minh V.15).

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****13. Tài sản dở dang dài hạn****Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Cuối năm</b> VND	<b>Đầu năm</b> VND
- Mua sắm	294.525.000	98.175.000
- Xây dựng cơ bản	12.359.214.793	13.426.276.136
+ <i>Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5</i>	<i>12.359.214.793</i>	<i>12.359.214.793</i>
+ <i>Nâng cấp hệ thống dây chuyền khuôn sàn</i>	-	<i>1.067.061.343</i>
<b>Cộng</b>	<b>12.653.739.793</b>	<b>13.524.451.136</b>

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

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

	<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm nay</b> VND
Số đầu năm	2.670.159.464	3.350.976.165
Phát sinh trong năm	80.414.925	122.893.533
Hoàn nhập trong năm	(564.844.545)	(803.710.234)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.185.729.844</b>	<b>2.670.159.464</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

	Cuối năm		Phát sinh trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>788.899.990.677</b>	<b>788.899.990.677</b>	<b>1.080.258.166.652</b>	<b>1.853.625.816.608</b>	<b>1.562.267.640.633</b>	<b>1.562.267.640.633</b>
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>729.611.276.727</b>	<b>729.611.276.727</b>	<b>1.028.194.360.294</b>	<b>1.658.335.860.985</b>	<b>1.359.752.777.418</b>	<b>1.359.752.777.418</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(1)</sup>	718.745.220.329	718.745.220.329	979.948.880.643	1.279.740.084.983	1.018.536.424.669	1.018.536.424.669
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(2)</sup>	1.991.496.933	1.991.496.933	39.370.920.186	51.990.618.395	14.611.195.142	14.611.195.142
+ Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam <sup>(3)</sup>	8.874.559.465	8.874.559.465	8.874.559.465	36.605.157.607	36.605.157.607	36.605.157.607
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á <sup>(4)</sup>	-	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000	290.000.000.000
<b>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</b>	<b>40.490.640.000</b>	<b>40.490.640.000</b>	<b>40.490.640.000</b>	<b>166.305.599.662</b>	<b>166.305.599.662</b>	<b>166.305.599.662</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	-	165.960.279.662	165.960.279.662	165.960.279.662
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(5)</sup>	490.640.000	490.640.000	490.640.000	345.320.000	345.320.000	345.320.000
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á <sup>(4)</sup>	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-
<b>Vay đối tượng khác</b>	<b>18.798.073.950</b>	<b>18.798.073.950</b>	<b>11.573.166.358</b>	<b>28.984.355.961</b>	<b>36.209.263.553</b>	<b>36.209.263.553</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PHL	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Polytec Việt Nam <sup>(6)</sup>	650.000.000	650.000.000	-	200.000.000	850.000.000	850.000.000
+ Vay đối tượng khác <sup>(7)</sup>	18.148.073.950	18.148.073.950	11.573.166.358	23.784.355.961	30.359.263.553	30.359.263.553
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>311.490.640.000</b>	<b>311.490.640.000</b>	<b>352.016.412.000</b>	<b>41.319.140.000</b>	<b>793.368.000</b>	<b>793.368.000</b>
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>311.490.640.000</b>	<b>311.490.640.000</b>	<b>352.016.412.000</b>	<b>41.319.140.000</b>	<b>793.368.000</b>	<b>793.368.000</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam <sup>(8)</sup>	60.000.000.000	60.000.000.000	60.778.500.000	778.500.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á <sup>(4)</sup>	251.000.000.000	251.000.000.000	291.000.000.000	40.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(5)</sup>	490.640.000	490.640.000	237.912.000	540.640.000	793.368.000	793.368.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.100.390.630.677</b>	<b>1.100.390.630.677</b>	<b>1.432.274.578.652</b>	<b>1.894.944.956.608</b>	<b>1.563.061.008.633</b>	<b>1.563.061.008.633</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 01/2023/178640/HĐTD ngày 01 tháng 12 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 1.000 tỷ đồng, trong đó, hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán và mở L/C tối đa là 800 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 31/12/2024. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các tài sản sau:
  - + 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.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2023/178640/HĐTD ngày 14 tháng 12 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 500 tỷ đồng, trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn, L/C, bảo lãnh thanh toán tối đa tại mọi thời điểm là 300 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/12/2024 hoặc cho đến khi được BIDV phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2024 - 2025. Lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Căn trực tháp QTZ 7030, căn trực tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/3267046/HĐTD tháng 12 năm 2023 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 135.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, mở L/C tối đa là 45.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ 6 tháng đến 9 tháng và lãi suất vay trong năm từ 7,30% đến 8,40%. Khoản vay này được Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ nợ và tài sản phát sinh từ các Hợp đồng thi công xây lắp được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cấp tín dụng.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 01/2023/2458067/HĐTD ngày 30 tháng 11 năm 2023. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 45 tỷ đồng, trong đó giới hạn cho vay, mở LC, bảo lãnh thanh toán tối đa là 25 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/10/2024, lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng việc thế chấp văn phòng Công ty tại tầng 6, nhà 29T2 lô N05, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/362395/HĐTD ngày 20 tháng 10 năm 2024 với hạn mức là 6.500.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh mở thư tín dụng L/C (nếu có). Khoản vay này được bảo đảm bằng một số máy móc thiết bị và một phần nhà xưởng sản xuất của Công ty tại Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

- Khoản vay của Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2023/5351892/HĐTD ngày 11 tháng 12 năm 2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2023/5351892/HĐTD ngày 03 tháng 06 năm 2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông với hạn mức 17.400.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 11/12/2023. Lãi suất theo từng Giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng bảo lãnh trả nợ thay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.
- (2): Khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cấp tín dụng số 23/DN-ĐB1P/NHHM 098 ngày 27 tháng 12 năm 2023 với hạn mức là 25.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, hàng hóa luân chuyển và quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất của Công ty.
- (3): Là khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD105202496 ngày 01 tháng 4 năm 2024 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng là 70.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay là 50.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh (trừ bảo lãnh vay vốn) là 20.000.000.000 đồng), thời hạn của hạn mức tín dụng đến hết ngày 31/3/2025, thời hạn vay được quy định trong từng Kế ước nhận nợ, nhưng không quá 10 tháng và lãi suất thả nổi, được điều chỉnh 3 tháng/lần, tại tháng 6/2024 lãi suất vay từ 8,0% đến 9,35%/năm. Khoản vay này được bảo đảm bằng biện pháp bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, quyền đòi nợ phát sinh từ đối tác đầu ra (Công ty Cổ phần Điện Việt Lào, Công ty TNHH Điện Xekaman 1, Công ty TNHH Điện Xekaman 3) và các tài sản bảo đảm khác.
- (4): Khoản vay Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 0000353881/2022/HĐTD-BacABank ngày 16 tháng 6 năm 2022 và Phụ lục gia hạn số 02-0000353881/2022/HĐTD-BacABank ngày 21 tháng 6 năm 2023 với hạn mức vay là 290 tỷ đồng nhằm mục đích bổ sung vốn để đầu tư dự án tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk (chi tiết khoản mục: nộp tiền nghĩa vụ quyền sử dụng đất). Thời hạn vay đến 17 tháng 6 năm 2024, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo từng kế ước nhận nợ nhưng không thấp hơn 9,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 09/2022/HĐMB-STC ngày 19/5/2022 ký giữa Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk với Công ty và Quyết định số 1055/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 09/05/2022 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản công là cơ sở nhà, đất tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Trong năm, Công ty đã thực hiện vay dài hạn Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long để tất toán khoản vay này.

Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 0000444832/2024/HĐTD-BacABank-170 ngày 25 tháng 6 năm 2024 với hạn mức vay là 750 tỷ đồng nhằm mục đích bổ sung vốn đầu tư dự án đầu tư Khu phức hợp nhà ở thông minh kết hợp trung tâm thương mại tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk (số tiền nhận vay đã sử dụng: nộp tiền nghĩa vụ quyền sử dụng đất). Thời hạn vay tối đa 48 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được ân hạn gốc, lãi không quá 15 tháng kể từ ngày giải ngân món vay đầu tiên (ngày giải ngân món vay đầu tiên là ngày 26/6/2024). Khoản vay 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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

bảo đảm bằng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 09/2022/HĐMB-STC ngày 19/5/2022 ký giữa Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk với Công ty và Quyết định số 1055/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 09/05/2022 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản công là cơ sở nhà, đất tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được quy định chi tiết trong Hợp đồng tín dụng.

- (5): Là khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 23/DN-ĐB1P/THTL 073 ngày 04 tháng 10 năm 2023 với tổng số tiền theo các khế ước nhận nợ là 1.138.688.000 đồng. Mục đích vay để đầu tư 02 cầu trục hai dầm 20 tấn. Thời hạn vay là 03 năm. Lãi suất áp dụng là 8,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng máy móc thiết bị được hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 2023/KHDN/MMTB HTTTL/020.
- (6): Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Polytec Việt Nam theo Khế ước vay vốn số 13.10/2023/KU/Polytec-XMT ngày 13 tháng 10 năm 2023 để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 06 tháng, lãi suất vay 0%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (7): Khoản vay các cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay từ 03 đến 09 tháng, lãi suất từ 4%/năm đến 7%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (8): Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng số 10/2024/8950709/HĐTD ngày 24 tháng 12 năm 2024 để thanh toán 08 lô thương mại khối để thuộc dự án Eco Green Sài Gòn. Tổng số tiền vay là 200.000.000.000 đồng. thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giai ngân đầu tiên (ngày 27/12/2024). Lãi suất cho vay trong hạn là 7,7%/năm được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó áp dụng theo quy định của Ngân hàng. Khoản vay này được thế chấp bằng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán 08 lô thương mại khối để thuộc dự án Eco Green Sài Gòn.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**16. Phải trả người bán**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	-	-	165.838.702.120	165.838.702.120
Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	416.380.036.066	416.380.036.066	483.422.717.958	483.422.717.958
<b>Cộng</b>	<b>416.380.036.066</b>	<b>416.380.036.066</b>	<b>649.261.420.078</b>	<b>649.261.420.078</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm	12.976.621.022	12.976.621.022	12.976.621.022	12.976.621.022
<b>Cộng</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>

**c. Phải trả người bán là bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**17. Người mua trả tiền trước**

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Conric Phú Yên (*)	61.980.246.557	-
Cảng hàng không quốc tế Nội Bài - Chi nhánh Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP (**)	65.737.210.676	32.457.195.364
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	102.795.481.270	113.277.140.358
<b>Cộng</b>	<b>230.512.938.503</b>	<b>145.734.335.722</b>

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	2.433.244.665	1.864.716.131	12.122.007.952	11.674.712.425	3.896.761.934	3.775.528.927
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	47.278.839	47.278.839	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	40.117.169	40.117.169	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.763.068	4.800.407.888	7.096.897.903	8.241.183.343	11.763.068	3.656.122.448
Thuế thu nhập cá nhân	-	914.873.986	4.582.519.646	4.551.207.333	-	946.186.299
Thuế tài nguyên	3.978.149	-	3.978.149	-	-	-
Thuế đất, tiền thuê đất	4.500.000.000	-	9.102.124.229	4.602.124.229	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	38.436.039	900.773	39.336.812	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	44.887.258	1.707.955.223	655.385.846	-	1.097.456.635
<b>Cộng</b>	<b>6.948.985.882</b>	<b>7.663.321.302</b>	<b>34.703.779.883</b>	<b>29.851.345.996</b>	<b>3.908.525.002</b>	<b>9.475.294.309</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****19. Chi phí phải trả**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	21.376.317.135	4.443.375.523
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	1.349.891.316	1.349.891.316
Trích trước chi phí công trình	81.874.504.404	64.158.977.174
Các khoản trích trước khác	1.922.629.130	867.235.630
<b>Cộng</b>	<b>106.523.341.985</b>	<b>70.819.479.643</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	45.567.351.025	46.891.764.613
<b>Cộng</b>	<b>45.567.351.025</b>	<b>46.891.764.613</b>

**20. Phải trả khác**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	2.916.035.414	2.478.257.008
Bảo hiểm xã hội	580.192.461	740.944.754
Bảo hiểm y tế	99.729.151	41.292.649
Bảo hiểm thất nghiệp	45.565.107	34.739.325
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	563.080.000	898.900.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	40.576.742.197	45.039.398.727
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.554.963.512	28.985.917.767
<b>Cộng</b>	<b>75.336.307.842</b>	<b>78.219.450.230</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.103.191.268	10.230.350.311
<b>Cộng</b>	<b>6.103.191.268</b>	<b>10.230.350.311</b>

**21. Doanh thu chưa thực hiện**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	780.959.190	333.602.795
<b>Cộng</b>	<b>780.959.190</b>	<b>333.602.795</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****22. Dự phòng phải trả**

	<b>Cuối năm</b> VND	<b>Đầu năm</b> VND
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	661.653.831
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>661.653.831</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	9.034.416.615	15.711.309.669
<b>Cộng</b>	<b>9.034.416.615</b>	<b>15.711.309.669</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>12.827.383.740</b>	<b>187.053.484.151</b>	<b>24.714.294.955</b>	<b>898.207.707.761</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	45.176.772.666	(2.877.145.320)	42.299.627.346
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty mẹ	-	-	-	(4.579.054.620)	-	(4.579.054.620)
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty con	-	-	-	(2.332.848.999)	(398.163.726)	(2.731.012.725)
Tăng/giảm khác	-	-	(6.195.635.037)	6.805.205.032	(609.569.995)	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>6.631.748.703</b>	<b>232.123.558.230</b>	<b>20.829.415.914</b>	<b>933.197.267.762</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>673.643.390.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>6.631.748.703</b>	<b>232.123.558.230</b>	<b>20.829.415.914</b>	<b>933.197.267.762</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	7.823.204.981	(486.558.692)	7.336.646.289
Phân phối lợi nhuận trong năm nay tại Công ty mẹ (*)	40.413.500.000	-	-	(91.095.426.187)	-	(50.681.926.187)
Phân phối lợi nhuận trong năm nay tại Công ty con	-	-	-	(1.685.336.961)	(527.685.612)	(2.213.022.573)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>714.056.890.000</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>6.631.748.703</b>	<b>147.166.000.063</b>	<b>19.815.171.610</b>	<b>887.638.965.291</b>

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

**d. Cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71.405.689	67.364.339
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	71.405.689	67.364.339
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.405.689	67.364.339
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.760	1.760
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.403.929	67.362.579
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.403.929	67.362.579
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.		

**e. Các quỹ của Công ty**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	6.631.748.703	6.631.748.703
<b>Cộng</b>	<b>6.631.748.703</b>	<b>6.631.748.703</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

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

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

	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
Doanh thu bán hàng hóa	2.229.567.661	21.499.828.865
Doanh thu bán thành phẩm	392.572.602.940	187.346.819.623
Doanh thu cung cấp dịch vụ	127.159.459.522	119.182.345.043
Doanh thu kinh doanh bất động sản	541.754.359.714	777.088.426.787
Doanh thu Hợp đồng xây dựng	520.641.009.210	1.063.446.397.379
Doanh thu khác	5.572.496.943	22.007.049.800
<b>Cộng</b>	<b><u>1.589.929.495.990</u></b>	<b><u>2.190.570.867.497</u></b>

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

	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
Chiết khấu thương mại	52.852.878	16.938.863
Hàng bán bị trả lại	303.409.350	2.772.662.968
<b>Cộng</b>	<b><u>356.262.228</u></b>	<b><u>2.789.601.831</u></b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.731.512.088	19.476.329.145
Giá vốn của thành phẩm đã bán	345.694.423.322	157.812.360.050
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	105.333.390.222	107.174.415.708
Giá vốn kinh doanh bất động sản	493.623.983.628	649.905.483.967
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	496.751.404.170	1.024.277.850.061
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	4.255.767.881
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.322.448)	(700.000)
Giá vốn của hoạt động khác	5.343.983.745	21.292.718.373
<b>Cộng</b>	<b><u>1.448.473.374.727</u></b>	<b><u>1.984.194.225.185</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.998.128.098	60.352.384.905
Lãi bán các khoản đầu tư	-	42.651.973.282
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.075.186.310	938.810.535
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	111.100.000
Doanh thu tài chính khác	7.333.603	-
<b>Cộng</b>	<b>27.080.648.011</b>	<b>104.054.268.722</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	70.586.907.151	117.170.937.391
Lỗ chênh lệch tỷ giá	239.096.317	431.858.757
<b>Cộng</b>	<b>70.826.003.468</b>	<b>117.602.796.148</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	729.886.186	1.835.228.450
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	7.065.693.814	14.839.282.452
Thanh lý công cụ dụng cụ, vật tư khác	1.521.688.128	620.198.367
Tiền phạt thu được	585.145.725	165.503.381
Các khoản khác	1.291.766.152	2.114.117.254
<b>Cộng</b>	<b>11.194.180.005</b>	<b>19.574.329.904</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	1.717.413.926
Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	2.981.300.294	311.591.430
Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ thanh lý	-	253.180.438
Các khoản khác	2.529.454.262	3.961.510.535
<b>Cộng</b>	<b>5.510.754.556</b>	<b>6.243.696.329</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	539.125.764	517.890.666
Chi phí khấu hao tài sản cố định	368.491.392	368.491.392
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.157.637.934	4.176.867.172
Chi phí khác	626.324.907	681.927.396
<b>Cộng</b>	<b>2.691.579.997</b>	<b>5.745.176.626</b>

**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>155.445.509.173</b>	<b>167.815.517.699</b>
Chi phí nhân viên quản lý	61.951.814.917	64.305.131.219
Chi phí vật liệu quản lý	841.664.870	1.095.453.223
Chi phí đồ dùng văn phòng	480.915.762	712.942.812
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.524.564.056	6.356.628.108
Thuế, phí và lệ phí	29.309.259	98.931.520
Chi phí dự phòng	69.302.681.891	74.875.929.411
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.151.523.071	10.656.825.809
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.163.035.347	9.713.675.597
<b>b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(87.823.441.802)</b>	<b>(37.403.864.879)</b>
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(87.823.441.802)	(37.403.864.879)
<b>Cộng</b>	<b>67.622.067.371</b>	<b>130.411.652.820</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	367.567.401.728	220.461.654.306
Chi phí nhân công	203.157.814.985	236.818.841.982
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.346.814.400	53.236.797.331
Chi phí dịch vụ mua ngoài	748.859.942.435	1.481.114.501.457
Chi phí bằng tiền khác	42.673.627.102	52.924.931.519
Chi phí lãi vay vốn hóa	32.205.813.698	31.893.244.017
Chi phí dự phòng	(18.526.082.359)	41.099.839.076
<b>Cộng</b>	<b>1.418.285.331.989</b>	<b>2.117.549.809.688</b>

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

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.937.703.563	23.816.330.463
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	1.965.338.779	46.802.303
<b>Cộng</b>	<b>11.903.042.342</b>	<b>23.863.132.766</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(80.414.925)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	564.844.545	680.816.702
<b>Cộng</b>	<b>484.429.620</b>	<b>680.816.702</b>

**13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	7.823.204.981	45.176.772.666
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	-	-
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành (*)	-	5.122.236.643
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	7.823.204.981	40.054.536.023
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	71.403.929	71.403.929
Lãi trên cổ phiếu		
- <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>110</b>	<b>561</b>
- <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>110</b>	<b>561</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Lãi trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do xác định lại số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và trình bày lại cổ phiếu lưu hành bình quân do ảnh hưởng bởi việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức trong năm 2024 (Xem thêm thuyết minh số V.23).

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo này.

(\*): Công ty chưa có cơ sở để tạm tính quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay.

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

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

#### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

##### 1. Thông tin sự kiện sau niên độ

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

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

###### 2.1 Danh mục các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết

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

###### 2.2 Giao dịch với bên liên quan

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	426.241.272

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

Các bên liên quan	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>Phải thu khách hàng (TM V.3)</b>	<b>35.713.123.786</b>	<b>36.072.822.062</b>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91.039.408	150.737.684
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	10.373.664.237
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.178.420.142	21.178.420.142

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Cuối năm VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>	
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	4.069.999.999	4.369.999.999	
<b>Phải thu cho vay (TM V.5)</b>	<b>11.500.000.000</b>	<b>11.500.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000	
<b>Phải thu khác (TM V.6)</b>	<b>43.508.015.000</b>	<b>43.508.015.000</b>	
Ban lãnh đạo	43.508.015.000	43.508.015.000	
<b>Phải trả người bán (TM V.16)</b>	<b>117.887.290</b>	<b>122.672.290</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	
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	78.887.290	78.887.290	
<b>Người mua trả tiền trước (TM V.17)</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	200.000.000	200.000.000	
Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng trong năm:			
<b>Họ tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	1.649.899.380	1.602.157.665
Ông Nguyễn Đức Cừ	Phó Chủ tịch HĐQT	637.514.898	1.328.596.373
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	898.763.926	1.173.107.662
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	689.569.478	365.634.497
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	712.624.884	704.513.101
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên HĐQT	629.842.573	-
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên HĐQT	376.575.825	-
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	793.073.832	740.279.025
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	580.118.554	549.721.835
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	624.896.652	608.093.582
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	579.835.335	543.665.740
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978)	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 19/4/2024	228.337.489	555.801.532
<b>Kế toán trưởng, Ban Kiểm soát</b>			
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	536.633.894	524.161.424
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978)	Trưởng Ban kiểm soát từ ngày 20/4/2024	309.056.610	-
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1989)	Trưởng Ban kiểm soát đến ngày 19/4/2024	148.055.451	337.930.481
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban kiểm soát	363.224.569	331.403.470
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên Ban kiểm soát	236.515.172	204.409.249
<b>Tổng cộng</b>		<b>9.994.538.522</b>	<b>9.569.475.636</b>

**3. Thông tin về bộ phận**

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

---

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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Đơn vị tính: VND			
	<b>Xây lắp và sản xuất công nghiệp</b>	<b>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</b>	<b>Lĩnh vực khác</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	912.857.349.922	541.754.359.714	134.961.524.126	1.589.573.233.762
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>912.857.349.922</b>	<b>541.754.359.714</b>	<b>134.961.524.126</b>	<b>1.589.573.233.762</b>
Chi phí bộ phận	842.414.849.405	493.623.983.628	112.434.541.694	1.448.473.374.727
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	70.442.500.517	48.130.376.086	22.526.982.432	141.099.859.035
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				70.313.647.368
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				70.786.211.667
Doanh thu hoạt động tài chính				27.080.648.011
Chi phí tài chính				70.826.003.468
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(13.000.163.408)
Thu nhập khác				11.194.180.005
Chi phí khác				5.510.754.556
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				11.903.042.342
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				484.429.620
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>7.336.646.289</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>(13.112.032.894)</b>	<b>-</b>	<b>(1.366.067.853)</b>	<b>(14.478.100.747)</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>38.259.308.503</b>	<b>25.058.846.811</b>	<b>1.533.240.801</b>	<b>64.851.396.115</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	<b>Xây lắp và sản xuất công nghiệp</b>	<b>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</b>	<b>Lĩnh vực khác</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Số dư cuối năm nay</b>				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.192.737.784.028	1.410.282.309.540	171.271.777.632	2.774.291.871.200
- Tài sản không phân bổ				169.514.344.477
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.192.737.784.028</b>	<b>1.410.282.309.540</b>	<b>171.271.777.632</b>	<b>2.943.806.215.677</b>
- Nợ phải trả bộ phận	1.642.090.156.697	342.077.751.670	57.934.755.004	2.042.102.663.371
- Nợ phải trả không phân bổ				14.064.587.015
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.642.090.156.697</b>	<b>342.077.751.670</b>	<b>57.934.755.004</b>	<b>2.056.167.250.386</b>

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

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

	<b>Trong lãnh thổ Việt Nam</b>	<b>Ngoài lãnh thổ Việt Nam (Nước CHDC Nhân dân Lào)</b>	<b>Tổng cộng</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.550.065.616.924	39.507.616.838	1.589.573.233.762
Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	2.756.812.371.367	17.479.499.833	2.774.291.871.200
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	(14.478.100.747)	-	(14.478.100.747)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Cuối năm		Đầu năm		Cuối năm	Đầu năm
	Giá trị sổ sách	Dự phòng	Giá trị sổ sách	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.283.760.495	-	169.110.476.294	-	76.283.760.495	169.110.476.294
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.220.557.816.008	(265.806.247.543)	1.420.330.695.841	(284.327.007.454)	954.751.568.465	1.136.003.688.387
Phải thu về cho vay	17.765.000.000	(15.200.000.000)	27.599.000.000	(15.200.000.000)	2.565.000.000	12.399.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.041.088.500	-	10.041.088.500	-	4.041.088.500	10.041.088.500
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	1.270.000.000	-	-	1.270.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.318.647.665.003</b>	<b>(281.006.247.543)</b>	<b>1.628.351.260.635</b>	<b>(299.527.007.454)</b>	<b>1.037.641.417.460</b>	<b>1.328.824.253.181</b>

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	429.356.657.088	662.238.041.100	429.356.657.088	662.238.041.100
Vay và nợ	1.100.390.630.677	1.563.061.008.633	1.100.390.630.677	1.563.061.008.633
Chi phí phải trả	152.090.693.010	117.711.244.256	152.090.693.010	117.711.244.256
Các khoản phải trả khác	71.131.705.709	74.025.316.494	71.131.705.709	74.025.316.494
<b>Cộng</b>	<b>1.752.969.686.484</b>	<b>2.417.035.610.483</b>	<b>1.752.969.686.484</b>	<b>2.417.035.610.483</b>

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### 5. Rủi ro tín dụng

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

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

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng. Tiền gửi ngân hàng: Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### 6. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Đơn vị tính: VND		
	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng
<b>Cuối năm</b>	<b>1.382.935.074.437</b>	<b>370.034.612.047</b>	<b>1.752.969.686.484</b>
Phải trả cho người bán	416.380.036.066	12.976.621.022	429.356.657.088
Vay và nợ	788.899.990.677	311.490.640.000	1.100.390.630.677
Chi phí phải trả	106.523.341.985	45.567.351.025	152.090.693.010
Các khoản phải trả khác	71.131.705.709	-	71.131.705.709
<b>Đầu năm</b>	<b>2.356.373.856.848</b>	<b>60.661.753.635</b>	<b>2.417.035.610.483</b>
Phải trả cho người bán	649.261.420.078	12.976.621.022	662.238.041.100
Vay và nợ	1.562.267.640.633	793.368.000	1.563.061.008.633
Chi phí phải trả	70.819.479.643	46.891.764.613	117.711.244.256
Các khoản phải trả khác	74.025.316.494	-	74.025.316.494

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

#### 7. Rủi ro thị trường

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

##### **Rủi ro ngoại tệ**

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

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

##### **Rủi ro lãi suất**

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

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

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

##### **Rủi ro về giá khác**

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

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

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

#### **9. Số liệu so sánh**

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

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025