

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI - ĐẠO TÚ**

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**đã được kiểm toán**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI - ĐẠO TÚ**

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**đã được kiểm toán**



## **MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                      | <b>TRANG</b> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC             | 02 – 03      |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 04 – 05      |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  |              |
| Bảng cân đối kế toán                 | 06 – 08      |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 09           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 10 – 11      |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính    | 12 – 36      |

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1903000500 ngày 11 tháng 6 năm 2008 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 11 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11, Công ty đang hoạt động theo mã số doanh nghiệp 2500302820.

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

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, xi măng, cát sỏi (sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cầu kiện bê tông các loại, ống cống thoát nước);
- Xây dựng lắp đặt công trình.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

**Hội đồng quản trị, Ban 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 Nguyễn Cao Thắng | Chủ tịch |
| Ông Dương Anh Tuấn   | Ủy viên  |
| Ông Trần Thanh Hải   | Ủy viên  |

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

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ông Trần Thanh Hải | Giám đốc       |
| Ông Trần Duy Tinh  | Phó Giám đốc   |
| Bà Lê Thị Linh     | Kế toán trưởng |

### **Ban kiểm soát**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Bà Vũ Thị Nga       | Trưởng ban |
| Ông Nguyễn Đức Thảo | Thành viên |
| Ông Đặng Việt Đức   | Thành viên |

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

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Ông Trần Thanh Hải | Giám đốc |
|--------------------|----------|

### **Kiểm toán viên**

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

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban 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;

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

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

---

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính 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 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.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 Giám đốc



**Trần Thanh Hải**  
Giám đốc

Vĩnh Phúc, ngày 10 tháng 3 năm 2025

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú, được lập ngày 10 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

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

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 26 tháng 3 năm 2024.

**Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA  
Phó Giám đốc**



**Nguyễn Hải Linh**

Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 3407-2025-152-1

**Kiểm toán viên**

**Phạm Đức Bảo**

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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>62.522.014.725</b> | <b>64.189.004.105</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> |             | <b>2.892.642.423</b>  | <b>769.108.780</b>    |
| 1. Tiền   | 111        | V.01        | 2.892.642.423         | 769.108.780           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                     | -                     |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                     | -                     |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                     | -                     |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                     | -                     |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>40.761.005.906</b> | <b>44.870.624.296</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.02        | 40.971.468.804        | 44.739.111.536        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.03        | 58.147.200            | 397.630.186           |
| 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        |             | -                     | -                     |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.04        | 1.563.053.642         | 1.565.546.314         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.05        | (1.831.663.740)       | (1.831.663.740)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                     | -                     |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>V.06</b> | <b>18.846.344.052</b> | <b>18.507.835.786</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 18.846.344.052        | 18.507.835.786        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                     | -                     |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>22.022.344</b>     | <b>41.435.243</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.09        | 22.022.344            | 41.435.243            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | -                     | -                     |
| 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước              | 153        | V.13        | -                     | -                     |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                     | -                     |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                     | -                     |



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

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

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Cuối năm              | Đầu năm               |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>17.448.841.256</b> | <b>19.375.711.462</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | -                     | -                     |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>16.102.029.518</b> | <b>17.770.819.130</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.07        | 16.102.029.518        | 17.770.819.130        |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 84.517.330.781        | 84.718.025.301        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (68.415.301.263)      | (66.947.206.171)      |
| 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.08        | -                     | -                     |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 709.520.793           | 709.520.793           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (709.520.793)         | (709.520.793)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> |             | -                     | -                     |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | -                     | -                     |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232        |             | -                     | -                     |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | -                     | <b>1.067.061.343</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                     | -                     |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | -                     | 1.067.061.343         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | -                     | -                     |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                     | -                     |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | -                     | -                     |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | -                     | -                     |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | -                     | -                     |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                     | -                     |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>1.346.811.738</b>  | <b>537.830.989</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.09        | 1.346.811.738         | 537.830.989           |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                     | -                     |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                     | -                     |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                     | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>79.970.855.981</b> | <b>83.564.715.567</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bảng cân đối kế toán (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>37.484.830.529</b> | <b>44.295.585.014</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>36.994.190.529</b> | <b>43.502.217.014</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | V.11        | 16.948.095.272        | 18.956.700.299        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | V.12        | 11.450.953.274        | 3.863.587.836         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313        | V.13        | 1.068.991.038         | 602.435.538           |
| 4. Phải trả người lao động                      | 314        |             | 1.970.589.463         | 1.344.757.938         |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        | V.14        | 667.356.710           | 249.808.594           |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            | 318        |             | -                     | -                     |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                       | 319        | V.15        | 629.956.247           | 552.361.360           |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.10        | 4.258.248.525         | 17.922.412.986        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                  | 321        |             | -                     | -                     |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        |             | -                     | 10.152.463            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>490.640.000</b>    | <b>793.368.000</b>    |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 331        | V.10        | 490.640.000           | 793.368.000           |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>42.486.025.452</b> | <b>39.269.130.553</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.16</b> | <b>42.486.025.452</b> | <b>39.269.130.553</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 40.000.000.000        | 40.000.000.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 3.634.000.000         | 3.634.000.000         |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 5.604.205.371         | 5.604.205.371         |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | (6.752.179.919)       | (9.969.074.818)       |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | (9.969.074.818)       | (7.712.666.133)       |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 3.216.894.899         | (2.256.408.685)       |
| <b>II. Nguồn kinh phí</b>                       | <b>430</b> |             | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>79.970.855.981</b> | <b>83.564.715.567</b> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Đỗ Thị Vân

Lê Thị Linh

Trần Thanh Hải

Vĩnh Phúc, ngày 10 tháng 3 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm nay         | Năm trước       |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 01    | VI.01       | 138.464.992.442 | 101.803.441.146 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                  | 02    |             | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 10    |             | 138.464.992.442 | 101.803.441.146 |
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11    | VI.02       | 128.256.862.402 | 96.369.174.086  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |             | 10.208.130.040  | 5.434.267.060   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21    | VI.03       | 3.611.943       | 209.220.531     |
| 7. Chi phí tài chính                             | 22    | VI.04       | 863.580.631     | 2.578.550.693   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | 863.580.631     | 2.032.771.587   |
| 8. Chi phí bán hàng                              | 25    | VI.07       | 355.709.875     | 366.310.870     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 26    | VI.08       | 5.675.860.346   | 5.074.350.484   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30    |             | 3.316.591.131   | (2.375.724.456) |
| 11. Thu nhập khác                                | 31    | VI.05       | 248.398.569     | 182.262.111     |
| 12. Chi phí khác                                 | 32    | VI.06       | 232.860.343     | 62.946.340      |
| 13. Lợi nhuận khác                               | 40    |             | 15.538.226      | 119.315.771     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50    |             | 3.332.129.357   | (2.256.408.685) |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51    | VI.10       | 115.234.458     | -               |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60    |             | 3.216.894.899   | (2.256.408.685) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                     | 70    | V.11        | 804             | (564)           |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                   | 71    | V.11        | 804             | (564)           |

Người lập biểu

Đỗ Thị Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Linh



Trần Thanh Hải

Vĩnh Phúc, ngày 10 tháng 3 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay               | Năm trước              |
|--|-----------|-------------|-----------------------|------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                       |                        |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>01</b> |             | <b>3.332.129.357</b>  | <b>(2.256.408.685)</b> |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |           |             |                       |                        |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        |             | 2.935.480.472         | 2.903.678.127          |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |             | -                     | 71.875.598             |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        |             | -                     | -                      |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |             | (80.557.398)          | (2.910.234)            |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |             | 863.580.631           | 2.032.771.587          |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |             | -                     | -                      |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          | <b>08</b> |             | <b>7.050.633.062</b>  | <b>2.749.006.393</b>   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | 4.109.618.390         | 15.981.877.362         |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | (338.508.266)         | 14.549.597.926         |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |             | 7.180.795.548         | (23.816.922.015)       |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | (789.567.850)         | 1.845.298.844          |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |             | -                     | -                      |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (878.085.740)         | (2.043.343.147)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | (115.234.458)         | -                      |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |             | -                     | -                      |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        |             | (10.152.463)          | (2.000.000)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |             | <b>16.209.498.223</b> | <b>9.263.515.363</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        |             | (199.629.517)         | (3.130.661.343)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22        |             | 76.945.455            | -                      |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        |             | -                     | -                      |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        |             | -                     | -                      |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |             | -                     | -                      |
| 6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác  | 26        |             | -                     | -                      |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        |             | 3.611.943             | 2.910.234              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư</b>  | <b>30</b> |             | <b>(119.072.119)</b>  | <b>(3.127.751.109)</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ 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        |             | 58.029.045.934          | 71.153.756.532         |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |             | (71.995.938.395)        | (77.485.967.732)       |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | -                       | -                      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | -                       | -                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |             | <b>(13.966.892.461)</b> | <b>(6.332.211.200)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b> |             | <b>2.123.533.643</b>    | <b>(196.446.946)</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> |             | <b>769.108.780</b>      | <b>965.555.726</b>     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | -                       | -                      |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | <b>70</b> | <b>V.01</b> | <b>2.892.642.423</b>    | <b>769.108.780</b>     |

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Đỗ Thị Vân

Lê Thị Linh

Trần Thanh Hải

Vĩnh Phúc, ngày 10 tháng 3 năm 2025

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

Năm 2024

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

#### **01. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1903000500 ngày 11 tháng 6 năm 2008 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 11 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất, Công ty đang hoạt động theo mã số doanh nghiệp 2500302820.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

#### **02. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất cấu kiện bê tông và xây lắp.

#### **03. Ngành nghề kinh doanh**

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

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, xi măng, cát sỏi (sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông các loại, ống cống thoát nước);
- Xây dựng lắp đặt công trình.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 36.661.551.296 đồng so với năm trước, tương ứng với tỷ lệ 36%, bên cạnh đó số dư vay và lãi vay giảm mạnh. Vì vậy, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay được cải thiện so với năm trước.

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

#### **06. Cấu trúc doanh nghiệp**

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 175 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 173 người).

#### **07. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

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.

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

#### **01. Năm tài chính**

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

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

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

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

#### **01. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực đã ban hành. Các báo cáo tài chính 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**

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

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

#### **02. 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 kỳ kế toán. 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.

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

#### **03. 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, công cụ dụng cụ: 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 kỳ 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### 04. 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           | 05 - 20                  | 05 - 20   |
| Máy móc thiết bị                | 05 - 10                  | 05 - 10   |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10                  | 06 - 10   |
| Thiết bị dụng cụ quản lý        | 03 - 06                  | 03 - 06   |
| Phần mềm máy tính               | 03 - 05                  | 03 - 05   |

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.

#### 05. 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.

#### 06. Nguyên tắc ghi nhận 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”.

#### 07. 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 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.

#### 08. 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:



## **CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

- 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.

#### **09. 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, 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 kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

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

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

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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

#### **11. 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 kỳ kế toán.

- 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:

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

- 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

#### ***Tiền lãi***

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

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

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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.

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

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính là chi phí đi vay vốn.

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

##### ***Chi phí bán hàng***

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

##### *Chi phí quản lý doanh nghiệp*

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, ...).

#### 15. 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 là Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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

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

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

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

#### 17. 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.

#### 18. 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 trả 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 XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**19. 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**

**01. Tiền**

|                                 | Cuối năm<br>VND      | Đầu năm<br>VND     |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|
| Tiền mặt                        | 349.729.872          | 391.685.945        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 2.542.912.551        | 377.422.835        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>2.892.642.423</b> | <b>769.108.780</b> |

**02. Phải thu của khách hàng**

|   | Cuối năm<br>VND       | Đầu năm<br>VND        |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                          |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai | 16.983.905.808        | 21.636.130.238        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai    | 8.114.244.049         | 10.584.030.949        |
| Công ty Cổ phần Dragcons                    | 5.273.367.632         | 5.783.367.632         |
| Các khách hàng khác                         | 10.599.951.315        | 6.735.582.717         |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>40.971.468.804</b> | <b>44.739.111.536</b> |

**b. Phải thu khách hàng là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**

**03. Trả trước cho người bán**

|  | Cuối năm<br>VND   | Đầu năm<br>VND     |
|--|-------------------|--------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                |                   |                    |
| Công ty TNHH Môi trường và Xây dựng Thái Dương | 58.147.200        | -                  |
| Các đối tượng khác                             | -                 | 397.630.186        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>58.147.200</b> | <b>397.630.186</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỨ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tứ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| 04. Phải thu khác                   | Cuối năm<br>VND       |                      | Đầu năm<br>VND         |                        |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | Ngắn hạn              |                      |                        |                        |
| Phải thu khác                       | 1.563.053.642         | 1.565.546.314        |                        |                        |
| <i>Ông Nguyễn Thanh Sơn</i>         | <i>1.563.053.642</i>  | <i>1.563.053.642</i> |                        |                        |
| <i>Các khoản phải thu khác</i>      | -                     | <i>2.492.672</i>     |                        |                        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.563.053.642</b>  | <b>1.565.546.314</b> |                        |                        |
| 05. Nợ xấu                          | Cuối năm              |                      | Đầu năm                |                        |
|                                     | Giá gốc               | Dự phòng             | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị có thể thu hồi |
| Phải thu khác                       | 1.563.053.642         | 1.563.053.642        | -                      | -                      |
| Ông Nguyễn Thanh Sơn                | 1.563.053.642         | 1.563.053.642        | -                      | -                      |
| Phải thu khách hàng                 | 268.610.098           | 268.610.098          | -                      | -                      |
| Các đối tượng khác                  | 268.610.098           | 268.610.098          | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.831.663.740</b>  | <b>1.831.663.740</b> | -                      | -                      |
| 06. Hàng tồn kho                    | Cuối năm              |                      | Đầu năm                |                        |
|                                     | Giá gốc               | Dự phòng             | Giá gốc                | Dự phòng               |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 9.779.418.870         | -                    | 13.612.917.404         | -                      |
| Công cụ, dụng cụ                    | 13.750.000            | -                    | 5.000.000              | -                      |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.390.133.142         | -                    | 2.822.525.386          | -                      |
| Thành phẩm                          | 7.663.042.040         | -                    | 2.067.392.996          | -                      |
| <b>Cộng</b>                         | <b>18.846.344.052</b> | -                    | <b>18.507.835.786</b>  | -                      |

Đơn vị tính: VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

|                                 | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc (*) | Máy móc,<br>thiết bị  | Phương tiện<br>vận tải | Dụng cụ<br>Quản lý | Cộng                  |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|
| Nguyên giá                      |                               |                       |                        |                    |                       |
| Số dư đầu năm                   | 46.631.005.886                | 34.787.305.875        | 2.505.695.358          | 794.018.182        | 84.718.025.301        |
| Số tăng trong năm               | -                             | 1.266.690.860         | -                      | -                  | 1.266.690.860         |
| - <i>Mua trong năm</i>          | -                             | 43.890.000            | -                      | -                  | 43.890.000            |
| - <i>Đầu tư XDCB hoàn thành</i> | -                             | 1.222.800.860         | -                      | -                  | 1.222.800.860         |
| Số giảm trong năm               | -                             | (1.403.858.107)       | (33.227.273)           | (30.300.000)       | (1.467.385.380)       |
| - <i>Thanh lý, nhượng bán</i>   | -                             | (1.403.858.107)       | (33.227.273)           | (30.300.000)       | (1.467.385.380)       |
| - <i>Giảm khác</i>              | -                             | -                     | -                      | -                  | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>           | <b>46.631.005.886</b>         | <b>34.650.138.628</b> | <b>2.472.468.085</b>   | <b>763.718.182</b> | <b>84.517.330.781</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế          |                               |                       |                        |                    |                       |
| Số dư đầu năm                   | 35.556.047.510                | 28.405.230.259        | 2.191.910.220          | 794.018.182        | 66.947.206.171        |
| Số tăng trong năm               | 1.202.402.750                 | 1.647.822.894         | 85.254.828             | -                  | 2.935.480.472         |
| - <i>Khấu hao trong năm</i>     | 1.202.402.750                 | 1.647.822.894         | 85.254.828             | -                  | 2.935.480.472         |
| Số giảm trong năm               | -                             | (1.403.858.107)       | (33.227.273)           | (30.300.000)       | (1.467.385.380)       |
| - <i>Thanh lý, nhượng bán</i>   | -                             | (1.403.858.107)       | (33.227.273)           | (30.300.000)       | (1.467.385.380)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>           | <b>36.758.450.260</b>         | <b>28.649.195.046</b> | <b>2.243.937.775</b>   | <b>763.718.182</b> | <b>68.415.301.263</b> |
| Giá trị còn lại                 |                               |                       |                        |                    |                       |
| Tại ngày đầu năm                | 11.074.958.376                | 6.382.075.616         | 313.785.138            | -                  | 17.770.819.130        |
| Tại ngày cuối năm               | 9.872.555.626                 | 6.000.943.582         | 228.530.310            | -                  | 16.102.029.518        |

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn sử dụng là 33.836.459.637 đồng.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 80.686.971.836 VND và 14.756.318.188 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc.

(\*): Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc của Công ty được xây dựng tại Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (đất thuê trả tiền hàng năm).

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****08. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

|                               | Phần mềm nhân sự | Phần mềm điều hành sản xuất | Phần mềm máy tính | Tổng cộng   |
|-------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                  |                             |                   |             |
| Số dư đầu năm                 | 60.900.000       | 588.620.793                 | 60.000.000        | 709.520.793 |
| Số tăng trong năm             | -                | -                           | -                 | -           |
| Số giảm trong năm             | -                | -                           | -                 | -           |
| Số dư cuối năm                | 60.900.000       | 588.620.793                 | 60.000.000        | 709.520.793 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                  |                             |                   |             |
| Số dư đầu năm                 | 60.900.000       | 588.620.793                 | 60.000.000        | 709.520.793 |
| Số tăng trong năm             | -                | -                           | -                 | -           |
| Số giảm trong năm             | -                | -                           | -                 | -           |
| Số dư cuối năm                | 60.900.000       | 588.620.793                 | 60.000.000        | 709.520.793 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                  |                             |                   |             |
| Tại ngày đầu năm              | -                | -                           | -                 | -           |
| Tại ngày cuối năm             | -                | -                           | -                 | -           |

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn sử dụng là 709.520.793 đồng.

**09. Chi phí trả trước**

|                                  | Cuối năm<br>VND      | Đầu năm<br>VND     |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>               |                      |                    |
| Chi phí bảo hiểm                 | 22.022.344           | 41.435.243         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>22.022.344</b>    | <b>41.435.243</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                |                      |                    |
| Giá trị còn lại công cụ dụng cụ  | 426.323.033          | 365.567.100        |
| Chi phí sửa chữa tài sản cố định | 99.651.230           | 171.486.115        |
| Chi phí gia công ván khuôn       | 820.837.475          | -                  |
| Các khoản khác                   | -                    | 777.774            |
| <b>Cộng</b>                      | <b>1.346.811.738</b> | <b>537.830.989</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BẢO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**10. Vay và nợ thuê tài chính**

|  | Đầu năm               |                       | Phát sinh trong năm   |                       | Cuối năm             |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
| <b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>                            | <b>17.922.412.986</b> | <b>17.922.412.986</b> | <b>58.281.773.934</b> | <b>71.945.938.395</b> | <b>4.258.248.525</b> | <b>4.258.248.525</b>  |
| <b>Vay ngân hàng</b>   | <b>17.577.092.986</b> | <b>17.577.092.986</b> | <b>57.791.133.934</b> | <b>71.600.618.395</b> | <b>3.767.608.525</b> | <b>3.767.608.525</b>  |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc (a)         | 14.611.195.142        | 14.611.195.142        | 39.370.920.186        | 51.990.618.395        | 1.991.496.933        | 1.991.496.933         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc (b) | 2.965.897.844         | 2.965.897.844         | 18.420.213.748        | 19.610.000.000        | 1.776.111.592        | 1.776.111.592         |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>   | <b>345.320.000</b>    | <b>345.320.000</b>    | <b>490.640.000</b>    | <b>345.320.000</b>    | <b>490.640.000</b>   | <b>490.640.000</b>    |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc (c)         | 345.320.000           | 345.320.000           | 490.640.000           | 345.320.000           | 490.640.000          | 490.640.000           |
| <b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>                             | <b>793.368.000</b>    | <b>793.368.000</b>    | <b>237.912.000</b>    | <b>540.640.000</b>    | <b>490.640.000</b>   | <b>490.640.000</b>    |
| <b>Vay dài hạn</b>   | <b>793.368.000</b>    | <b>793.368.000</b>    | <b>237.912.000</b>    | <b>540.640.000</b>    | <b>490.640.000</b>   | <b>490.640.000</b>    |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc (c)         | 793.368.000           | 793.368.000           | 237.912.000           | 540.640.000           | 490.640.000          | 490.640.000           |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>18.715.780.986</b> | <b>18.715.780.986</b> | <b>58.519.685.934</b> | <b>72.486.578.395</b> | <b>4.748.888.525</b> | <b>4.748.888.525</b>  |

- a) Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cấp tín dụng số 23/DN-ĐBIP/CTD 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 khế 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.
- b) Là các khoản vay ngắn hạn 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/HSTD 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.
- c) Là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 23/DN-ĐBIP/THTL 073 ngày 04 tháng 10 năm 2023 với tổng số tiền theo các khế ước nhận nợ là 1.376.600.000 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BẢO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

|   | Đơn vị tính: VND      |                       |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Cuối năm              |                       | Đầu năm               |                       |
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>11. Phải trả người bán</b>               |                       |                       |                       |                       |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                          |                       |                       |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai | 6.634.648.934         | 6.634.648.934         | 10.020.373.141        | 10.020.373.141        |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại DCG     | 4.231.861.734         | 4.231.861.734         | -                     | -                     |
| Công ty TNHH Trung Hoàng Phát               | 2.144.289.648         | 2.144.289.648         | 2.903.903.488         | 2.903.903.488         |
| Các đối tượng khác                          | 3.937.294.956         | 3.937.294.956         | 6.032.423.670         | 6.032.423.670         |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>16.948.095.272</b> | <b>16.948.095.272</b> | <b>18.956.700.299</b> | <b>18.956.700.299</b> |

**b. Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**

**12. Người mua trả tiền trước**

|   | Cuối năm              |                       | Đầu năm              |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | VND                   |                       | VND                  |                       |
|   | 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 Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai | 10.010.320.200        | -                     | -                    | -                     |
| Các khách hàng khác                         | 1.440.633.074         | 3.863.587.836         | 3.863.587.836        | 3.863.587.836         |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>11.450.953.274</b> |                       | <b>3.863.587.836</b> |                       |

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỨ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tứ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
 BAO CAO TÀI CHÍNH  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

*Đơn vị tính: VND*

|                               | Số đầu năm |                    | Số phải nộp trong năm |                      | Số đã nộp trong năm |          | Số cuối năm |                      |
|-------------------------------|------------|--------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------|-------------|----------------------|
|                               | Phải thu   | Phải nộp           | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm  | Phải thu            | Phải nộp | Phải thu    | Phải nộp             |
| Thuế giá trị gia tăng         | -          | 584.092.463        | 1.757.652.865         | 1.291.905.928        | -                   | -        | -           | 1.049.839.400        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    | -          | -                  | 115.234.458           | 115.234.458          | -                   | -        | -           | -                    |
| Thuế thu nhập cá nhân         | -          | 18.343.075         | 41.036.044            | 40.227.481           | -                   | -        | -           | 19.151.638           |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất   | -          | -                  | 388.221.925           | 388.221.925          | -                   | -        | -           | -                    |
| Phí, lệ phí và các khoản khác | -          | -                  | 3.000.000             | 3.000.000            | -                   | -        | -           | -                    |
| <b>Cộng</b>                   | -          | <b>602.435.538</b> | <b>2.305.145.292</b>  | <b>1.838.589.792</b> | -                   | -        | -           | <b>1.068.991.038</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**14. Chi phí phải trả**

|                             | Cuối năm<br>VND    | Đầu năm<br>VND     |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>             |                    |                    |
| Chi phí lãi vay             | 5.001.004          | 19.506.113         |
| Chi phí vận chuyển tạm tính | 597.675.946        | 151.900.000        |
| Các khoản trích trước khác  | 64.679.760         | 78.402.481         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>667.356.710</b> | <b>249.808.594</b> |

**15. Phải trả khác**

|                                   | Cuối năm<br>VND    | Đầu năm<br>VND     |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                   |                    |                    |
| Kinh phí công đoàn                | 248.444.904        | 104.943.838        |
| Bảo hiểm xã hội                   | 197.992.845        | -                  |
| Bảo hiểm y tế                     | 31.580.647         | -                  |
| Bảo hiểm thất nghiệp              | 15.528.851         | -                  |
| Cổ tức lợi nhuận phải trả         | 78.356.000         | 78.356.000         |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 58.053.000         | 369.061.522        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>629.956.247</b> | <b>552.361.360</b> |

**16. Vốn chủ sở hữu**

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

*Đơn vị tính: VND*

|                                 | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>phối | Tổng cộng       |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---|-----------------|
| <b>Số dư đầu năm<br/>trước</b>  | 40.000.000.000            | 3.634.000.000           | 5.604.205.371            | (7.712.666.133)                         | 41.525.539.238  |
| Tăng vốn trong<br>năm trước     | -                         | -                       | -                        | -                                       | -               |
| Lỗi trong năm<br>trước          | -                         | -                       | -                        | (2.256.408.685)                         | (2.256.408.685) |
| <b>Số dư cuối năm<br/>trước</b> | 40.000.000.000            | 3.634.000.000           | 5.604.205.371            | (9.969.074.818)                         | 39.269.130.553  |
| <b>Số dư đầu năm<br/>nay</b>    | 40.000.000.000            | 3.634.000.000           | 5.604.205.371            | (9.969.074.818)                         | 39.269.130.553  |
| Tăng vốn trong<br>năm nay       | -                         | -                       | -                        | -                                       | -               |
| Lãi trong năm nay               | -                         | -                       | -                        | 3.216.894.899                           | 3.216.894.899   |
| <b>Số dư cuối năm<br/>nay</b>   | 40.000.000.000            | 3.634.000.000           | 5.604.205.371            | (6.752.179.919)                         | 42.486.025.452  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|   | Cuối năm<br>VND       | %          | Đầu năm<br>VND        | %          |
|---|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai | 34.555.500.000        | 86,39      | 34.555.500.000        | 86,39      |
| Các cổ đông khác                            | 5.444.500.000         | 13,61      | 5.444.500.000         | 13,61      |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>40.000.000.000</b> | <b>100</b> | <b>40.000.000.000</b> | <b>100</b> |

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

|                           | Năm nay<br>VND | Năm trước<br>VND |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu    |                |                  |
| Vốn góp đầu năm           | 40.000.000.000 | 40.000.000.000   |
| Vốn góp tăng trong năm    | -              | -                |
| Vốn góp giảm trong năm    | -              | -                |
| Vốn góp cuối năm          | 40.000.000.000 | 40.000.000.000   |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -              | -                |

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

|                             | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa      | 511.485.994            | 1.780.532              |
| Doanh thu bán thành phẩm    | 111.373.076.012        | 92.502.516.329         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ  | 294.144.145            | 278.506.426            |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 26.286.286.291         | 9.020.637.859          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>138.464.992.442</b> | <b>101.803.441.146</b> |

**Doanh thu với các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.2****02. Giá vốn hàng bán**

|                                 | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND      |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn của hàng hoá đã bán     | 499.251.421            | 1.509.630             |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán   | 102.780.818.364        | 85.916.327.043        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 318.719.121            | 281.738.012           |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng   | 24.658.073.496         | 10.169.599.401        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>128.256.862.402</b> | <b>96.369.174.086</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**03. Doanh thu hoạt động tài chính**

|   | Năm nay<br>VND   | Năm trước<br>VND   |
|---|------------------|--------------------|
| Lãi tiền gửi                                    | 3.611.943        | 2.910.234          |
| Tiền lãi thu được do khách hàng chậm thanh toán | -                | 206.310.297        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>3.611.943</b> | <b>209.220.531</b> |

**04. Chi phí tài chính**

|                               | Năm nay<br>VND     | Năm trước<br>VND     |
|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay                  | 863.580.631        | 2.032.771.587        |
| Chi phí lãi bán hàng trả chậm | -                  | 545.779.106          |
| <b>Cộng</b>                   | <b>863.580.631</b> | <b>2.578.550.693</b> |

**05. Thu nhập khác**

|                                       | Năm nay<br>VND     | Năm trước<br>VND   |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 76.945.455         | -                  |
| Tiền phạt thu được                    | 84.600.000         | 48.067.802         |
| Vật tư, hàng hóa thừa do kiểm kê      | 84.674.133         | -                  |
| Thu nhập khác                         | 2.178.981          | 134.194.309        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>248.398.569</b> | <b>182.262.111</b> |

**06. Chi phí khác**

|  | Năm nay<br>VND     | Năm trước<br>VND  |
|--|--------------------|-------------------|
| Các khoản bị phạt, lãi chậm nộp bảo hiểm và thuế | 222.855.465        | 12.974.855        |
| Các khoản bị phạt theo hợp đồng                  | 10.000.000         | -                 |
| Chi phí khác                                     | 4.878              | 49.971.485        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>232.860.343</b> | <b>62.946.340</b> |

**07. Chi phí bán hàng**

|                           | Năm nay<br>VND     | Năm trước<br>VND   |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí nhân viên         | 33.655.500         | -                  |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 322.054.375        | 350.620.759        |
| Chi phí khác              | -                  | 15.690.111         |
| <b>Cộng</b>               | <b>355.709.875</b> | <b>366.310.870</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**08. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                               | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND     |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên             | 4.717.436.573        | 3.939.306.907        |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 221.443.660          | 347.610.279          |
| Chi phí đồ dùng văn phòng     | 112.923.005          | 108.562.745          |
| Chi phí khấu hao TSCĐ         | 147.135.672          | 147.135.672          |
| Thuế, phí và lệ phí           | 5.309.259            | 30.512.367           |
| Chi phí dự phòng              | -                    | 71.875.598           |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài    | 133.698.195          | 342.172.418          |
| Chi phí khác                  | 337.913.982          | 87.174.498           |
| <b>Cộng</b>                   | <b>5.675.860.346</b> | <b>5.074.350.484</b> |

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

|                                  | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND      |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 72.269.467.064         | 48.438.041.356        |
| Chi phí nhân công                | 23.803.901.992         | 18.085.702.445        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.935.480.472          | 2.903.678.127         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 36.827.456.924         | 15.648.575.549        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 2.116.131.550          | 1.110.733.590         |
| Chi phí dự phòng                 | -                      | 71.875.598            |
| <b>Cộng</b>                      | <b>137.952.438.002</b> | <b>86.258.606.665</b> |

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

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

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

|  | Năm nay<br>VND     |
|--|--------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 3.332.129.357      |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                    | 222.855.465        |
| + Chi phí không được khấu trừ                  | 222.855.465        |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                    | -                  |
| Tổng thu nhập chịu thuế                        | 3.554.984.822      |
| Chuyển lỗ và bù trừ lãi, lỗ                    | 3.554.984.822      |
| Tổng thu nhập tính thuế                        | -                  |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp           | 20%                |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành       | -                  |
| Thuế TNDN bổ sung các năm trước                | 115.234.458        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>115.234.458</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

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

Số lỗ còn được chuyển sang các năm sau của Công ty cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

| Năm         | Số lỗ phát sinh      | Số lỗ đã chuyển trong các năm trước | Số lỗ được chuyển trong năm nay | Số lỗ còn được chuyển sang những năm sau |
|-------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| 2020        | 2.748.597.806        | 2.448.184.140                       | 300.413.666                     | -  |
| 2021        | 3.946.675.718        | -                                   | 3.254.571.156                   | 692.104.562                              |
| 2022        | -                    | -                                   | -                               | -  |
| 2023        | 751.606.878          | -                                   | -                               | 751.606.878                              |
| <b>Tổng</b> | <b>7.446.880.402</b> | <b>2.448.184.140</b>                | <b>3.554.984.822</b>            | <b>1.443.711.440</b>                     |

**11. 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<br>VND | Năm trước<br>VND |
|--|----------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế                         | 3.216.894.899  | (2.256.408.685)  |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán | -              | -                |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                        | -              | -                |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                        | -              | -                |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông              | 3.216.894.899  | (2.256.408.685)  |
| Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | -              | -                |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ     | 4.000.000      | 4.000.000        |
| Lãi trên cổ phiếu                                  |                |                  |
| - Lãi cơ bản trên cổ phiếu                         | 804            | (564)            |
| - Lãi suy giảm trên cổ phiếu                       | 804            | (564)            |

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

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

Không có thông tin.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****01. Thông tin sự kiện sau niên độ**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**02. Thông tin về các bên liên quan****02.1 Danh mục các bên liên quan**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

| <b>Các bên liên quan</b>                    | <b>Mối quan hệ</b>         |
|---|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai | Công ty mẹ                 |
| Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai    | Công ty có cùng Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai    | Công ty có cùng Công ty mẹ |
| Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai           | Công ty có cùng Công ty mẹ |
| Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương        | Công ty có cùng Công ty mẹ |

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

**02.2 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 (không bao gồm VAT) như sau:

| <b>Các bên liên quan</b>                    | <b>Nội dung nghiệp vụ</b>              | <b>Giá trị giao dịch (VND)</b> |                  |
|---|--|--------------------------------|------------------|
|   |  | <b>Năm nay</b>                 | <b>Năm trước</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 55.930.879.475                 | 40.590.467.237   |
|   | Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ        | 62.460.103.169                 | 26.095.811.943   |
|   | Lãi chậm thanh toán phải trả           | -                              | 545.779.106      |
|   | Lãi chậm thanh toán được nhận          | -                              | 206.310.297      |
|   | Tiền phạt vi phạm chất lượng cầu kiện  | 10.000.000                     | -                |
| Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai           | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 2.734.490.000                  | 1.780.532        |
|   | Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ        | 7.083.569.478                  | 728.699.786      |
| Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai    | Cung cấp dịch vụ                       | 3.649.214                      | -                |
|   | Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ        | 3.517.162.544                  | 5.174.125.610    |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai    | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 58.894.352                     | 37.742.151.628   |
|   | Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ        | 1.265.076.375                  | 81.305.833       |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

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

| <b>Các bên liên quan</b>   | <b>Cuối năm<br/>(VND)</b>     | <b>Đầu năm<br/>(VND)</b> |                          |
|--|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng (TM V.02)</b>   | <b>25.098.149.857</b>         | <b>32.838.374.741</b>    |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai  | 16.983.905.808                | 21.636.130.238           |                          |
| Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương   | -                             | 618.213.554              |                          |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai   | 8.114.244.049                 | 10.584.030.949           |                          |
| <b>Phải trả người bán (TM V.11)</b>  | <b>8.803.296.686</b>          | <b>13.502.071.525</b>    |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai  | 6.634.648.934                 | 10.020.373.141           |                          |
| Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai  | 1.083.136.131                 | 1.733.608.601            |                          |
| Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai   | 832.655.136                   | 1.748.089.783            |                          |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai   | 252.856.485                   | -                        |                          |
| <b>Người mua trả trước (TM V.12)</b>   | <b>10.010.320.200</b>         | <b>-</b>                 |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai  | 10.010.320.200                | -                        |                          |
| Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm: |                               |                          |                          |
| <b>Họ tên</b>  | <b>Chức danh</b>              | <b>Năm nay<br/>VND</b>   | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| <b>Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc</b>   |                               | <b>820.665.081</b>       | <b>563.581.393</b>       |
| Ông Nguyễn Cao Thắng   | Chủ tịch HĐQT                 | 60.000.000               | -                        |
| Ông Dương Anh Tuấn   | Ủy viên HĐQT                  | 36.000.000               | -                        |
| Ông Trần Thanh Hải   | Ủy viên HĐQT kiêm<br>Giám đốc | 427.661.149              | 319.469.254              |
| Ông Trần Duy Tình  | Phó Giám đốc                  | 297.003.932              | 244.112.139              |
| <b>Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng</b>   |                               | <b>412.098.975</b>       | <b>56.705.385</b>        |
| Bà Lê Thị Linh   | Kế toán trưởng                | 165.503.760              | 56.705.385               |
| Bà Vũ Thị Nga  | Trưởng Ban kiểm<br>soát       | 24.000.000               | -                        |
| Ông Nguyễn Đức Thảo  | Thành viên Ban kiểm<br>soát   | 12.000.000               | -                        |
| Ông Đặng Việt Đức  | Thành viên Ban kiểm<br>soát   | 210.595.215              | -                        |
| <b>Tổng cộng</b>   |                               | <b>1.232.764.056</b>     | <b>620.286.778</b>       |

**03. Thông tin về bộ phận**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Lĩnh vực sản xuất công nghiệp;
- Lĩnh vực lắp đặt cấu kiện bê tông và xây dựng;
- Lĩnh vực khác.

**Năm nay**

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận

**Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Chi phí bộ phận

**Kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Các chi phí không phân bổ theo bộ phận

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh

Doanh thu hoạt động tài chính

Chi phí tài chính

Thu nhập khác

Chi phí khác

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**

**Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản**

**dài hạn khác**

**Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn**

|  | Sản xuất công nghiệp   | Hoạt động xây lắp    | Khác                | Cộng                  | Đơn vị tính: VND |
|--|------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|------------------|
|  | 111.373.076.012        | 26.797.772.285       | 294.144.145         | 138.464.992.442       |                  |
|  | <b>111.373.076.012</b> | -                    | -                   | -                     |                  |
|  | 102.780.818.364        | 25.157.324.917       | 318.719.121         | 128.256.862.402       |                  |
|  | <b>8.592.257.648</b>   | <b>1.640.447.368</b> | <b>(24.574.976)</b> | <b>10.208.130.040</b> |                  |
|  |                        |                      |                     | 6.031.570.221         |                  |
|  |                        |                      |                     | 4.176.559.819         |                  |
|  |                        |                      |                     | 3.611.943             |                  |
|  |                        |                      |                     | 863.580.631           |                  |
|  |                        |                      |                     | 248.398.569           |                  |
|  |                        |                      |                     | 232.860.343           |                  |
|  |                        |                      |                     | 115.234.458           |                  |
|  |                        |                      |                     | <b>3.216.894.899</b>  |                  |
|  | <b>4.371.067.379</b>   | <b>1.051.734.158</b> | <b>11.544.297</b>   | <b>5.434.345.834</b>  |                  |
|  | <b>6.331.989.625</b>   | <b>1.523.556.879</b> | <b>16.723.231</b>   | <b>7.872.269.735</b>  |                  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỨ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

|   | Sản xuất công nghiệp  | Hoạt động xây lắp      | Khác               | Đơn vị tính: VND       |
|---|-----------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Năm trước</b>  |                       |                        |                    |                        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài                            | 92.502.516.329        | 9.022.418.391          | 278.506.426        | 101.803.441.146        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận                        | -                     | -                      | -                  | -                      |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                             | <b>92.502.516.329</b> | <b>9.022.418.391</b>   | <b>278.506.426</b> | <b>101.803.441.146</b> |
| Chi phí bộ phận   | 85.916.327.043        | 10.171.109.031         | 281.738.012        | 96.369.174.086         |
| <b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>  | <b>6.586.189.286</b>  | <b>(1.148.690.640)</b> | <b>(3.231.586)</b> | <b>5.434.267.060</b>   |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận  |                       |                        |                    | 5.440.661.354          |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh   |                       |                        |                    | (6.394.294)            |
| Doanh thu hoạt động tài chính   |                       |                        |                    | 209.220.531            |
| Chi phí tài chính   |                       |                        |                    | 2.578.550.693          |
| Thu nhập khác   |                       |                        |                    | 182.262.111            |
| Chi phí khác  |                       |                        |                    | 62.946.340             |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành  |                       |                        |                    | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>   | <b>3.157.782.355</b>  | <b>308.000.633</b>     | <b>9.507.446</b>   | <b>(2.256.408.685)</b> |
| <b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>     | <b>2.886.703.629</b>  | <b>281.560.426</b>     | <b>8.691.283</b>   | <b>3.475.290.434</b>   |
| <b>Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:</b> |                       |                        |                    |                        |
|   | Sản xuất công nghiệp  | Hoạt động xây lắp      | Khác               | Cộng                   |
| <b>Số cuối năm</b>  |                       |                        |                    |                        |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận   | 64.294.493.384        | 12.660.016.968         | 123.703.206        | 77.078.213.558         |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận  | 64.294.493.384        | 12.660.016.968         | 123.703.206        | 2.892.642.423          |
| <b>Tổng tài sản</b>   | <b>30.150.587.569</b> | <b>7.254.613.133</b>   | <b>79.629.827</b>  | <b>37.484.830.529</b>  |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận   | 30.150.587.569        | 7.254.613.133          | 79.629.827         | -                      |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận  | 30.150.587.569        | 7.254.613.133          | 79.629.827         | 37.484.830.529         |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>   |                       |                        |                    |                        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỨ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tứ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

|  | Sản xuất công nghiệp  | Hoạt động xây lắp    | Khác               | Cộng                  |
|--|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                             | 76.018.099.162        | 6.601.633.832        | 175.873.793        | 82.795.606.787        |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận          |                       |                      |                    | 769.108.780           |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận |                       |                      |                    |                       |
| <b>Tổng tài sản</b>                    | <b>76.018.099.162</b> | <b>6.601.633.832</b> | <b>175.873.793</b> | <b>83.564.715.567</b> |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận      | 40.239.444.773        | 3.924.834.923        | 121.152.855        | 44.285.432.551        |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận |                       |                      |                    | 10.152.463            |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                | <b>40.239.444.773</b> | <b>3.924.834.923</b> | <b>121.152.855</b> | <b>44.295.585.014</b> |

Đơn vị tính: VND

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

Hoạt động trong năm của Công ty diễn ra toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

|                                      | Số cuối năm           |          | Số đầu năm            |          |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                      | Giá trị số sách       | Dự phòng | Giá trị số sách       | Dự phòng |
| Tài sản tài chính                    |                       |          |                       |          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 2.892.642.423         | -        | 769.108.780           | -        |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 42.534.522.446        | -        | 46.304.657.850        | -        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>45.427.164.869</b> | <b>-</b> | <b>47.073.766.630</b> | <b>-</b> |

**Nợ phải trả tài chính**

|                         | Giá trị số sách       |                       |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                         | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Phải trả người bán      | 16.948.095.272        | 18.956.700.299        |
| Vay và nợ               | 4.748.888.525         | 18.715.780.986        |
| Chi phí phải trả        | 667.356.710           | 249.808.594           |
| Các khoản phải trả khác | 136.409.000           | 447.417.522           |
| <b>Cộng</b>             | <b>22.500.749.507</b> | <b>38.369.707.401</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**

Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

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

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

**05. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.10). Tại thời điểm kết thúc năm, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

**06. 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.

**07. 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:

| Số cuối năm             | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                         |                       |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                         | Từ 01 năm<br>trở xuống  | Từ 01 năm<br>đến 05 năm | Tổng                  |
| Phải trả cho người bán  | 16.948.095.272          | -                       | 16.948.095.272        |
| Vay và nợ               | 4.258.248.525           | 490.640.000             | 4.748.888.525         |
| Chi phí phải trả        | 667.356.710             | -                       | 667.356.710           |
| Các khoản phải trả khác | 136.409.000             | -                       | 136.409.000           |
| <b>Cộng</b>             | <b>22.010.109.507</b>   | <b>490.640.000</b>      | <b>22.500.749.507</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ**  
 Khu phố Bê Tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

|                         | Từ 01 năm<br>trở xuống | Từ 01 năm<br>đến 05 năm | Cộng                  |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Số đầu năm</b>       |                        |                         |                       |
| Phải trả cho người bán  | 18.956.700.299         | -                       | 18.956.700.299        |
| Vay và nợ               | 17.922.412.986         | 793.368.000             | 18.715.780.986        |
| Chi phí phải trả        | 249.808.594            | -                       | 249.808.594           |
| Các khoản phải trả khác | 447.417.522            | -                       | 447.417.522           |
| <b>Cộng</b>             | <b>37.576.339.401</b>  | <b>793.368.000</b>      | <b>38.369.707.401</b> |

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

**08. Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro 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.

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

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

**10. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Đỗ Thị Vân

Lê Thị Linh

Trần Thanh Hải

Vĩnh Phúc, ngày 10 tháng 3 năm 2025