



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - phường Hà Cầu - quận Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn;

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **QUÝ IV NĂM 2023**

*Hà Nội, tháng 01 năm 2024*





## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.

Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.944.774.157.139</b>	<b>3.163.095.095.452</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>178.106.977.166</b>	<b>82.366.518.321</b>
1. Tiền	111	VI.1	169.106.977.166	75.366.518.321
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.000.000.000	7.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>VI.2</b>	<b>1.041.088.500</b>	<b>11.041.088.500</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.000.000.000	11.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.458.351.240.066</b>	<b>2.314.743.979.164</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	1.158.871.756.977	2.019.943.742.313
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		295.265.724.634	161.489.128.788
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	VI.2b1	27.518.000.000	15.700.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	263.666.939.383	380.293.344.322
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(286.971.180.928)	(262.682.236.259)
8. Tài khoản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.244.585.147.223</b>	<b>733.808.028.879</b>
1. Hàng tồn kho	141	VI.7	1.249.043.151.967	734.010.965.742
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(4.458.004.744)	(202.936.863)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>62.689.704.184</b>	<b>21.135.480.588</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13a	1.757.360.408	2.510.044.793
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		53.735.368.537	16.774.133.918
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7.196.975.239	1.851.301.877
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>662.282.375.989</b>	<b>1.074.667.962.320</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.141.000.000</b>	<b>15.164.930.232</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-



## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		81.000.000	113.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4	15.051.930.232	15.051.930.232
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(8.991.930.232)	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>326.073.873.281</b>	<b>374.476.976.322</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		325.747.163.323	373.898.063.077
- Nguyên giá	222	VI.9	767.176.123.366	774.686.374.101
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(441.428.960.043)	(400.788.311.024)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	326.709.958	578.913.245
- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.928.880.647
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.487.170.689)	(4.349.967.402)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	VI.12	<b>207.670.589.181</b>	<b>293.944.269.948</b>
- Nguyên giá	231		240.651.605.904	335.113.212.129
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(32.981.016.723)	(41.168.942.181)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>13.426.276.136</b>	<b>17.562.501.260</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.8.a	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.8.b	13.426.276.136	17.562.501.260
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>103.133.987.869</b>	<b>361.535.265.978</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2.c	101.836.249.260	101.836.249.260
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2.c	722.150.000	255.449.016.718
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	VI.2.c	(694.411.391)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	VI.2.b	1.270.000.000	4.250.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.836.649.522</b>	<b>11.984.018.580</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13.b	2.948.778.808	8.633.042.415
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.22.a	2.887.870.714	3.350.976.165
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.607.056.533.128</b>	<b>4.237.763.057.772</b>





## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.667.121.029.700</b>	<b>3.339.555.350.011</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.566.202.486.559</b>	<b>2.997.376.890.382</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15	535.687.638.371	664.522.720.478
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		147.116.311.055	247.417.986.817
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	8.740.970.187	11.845.204.205
4. Phải trả người lao động	314		32.618.753.105	33.646.747.170
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18.a	184.800.341.432	195.811.070.415
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20	333.602.795	218.840.525
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19.a	78.660.041.358	51.810.282.752
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.14.a	1.561.922.320.633	1.776.893.381.131
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.21.a	1.132.449.808	756.455.873
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.190.057.815	14.454.201.016
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>100.918.543.141</b>	<b>342.178.459.629</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		12.976.621.022	13.200.000.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18.b	46.891.764.613	48.228.917.065
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19.b	10.230.350.311	74.182.886.778
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.14.b	1.138.688.000	175.961.279.662
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.22.b	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		29.681.119.195	30.605.376.124
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-



## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>939.935.503.428</b>	<b>898.207.707.761</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>939.935.503.428</b>	<b>898.207.707.761</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	VI.23	673.643.390.000	673.643.390.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	VI.23	(30.845.085)	(30.845.085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	VI.23	12.827.383.740	12.827.383.740
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	VI.23	230.727.520.576	187.053.484.151
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		181.837.433.248	121.209.319.396
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		48.890.087.328	65.844.164.755
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	VI.23	22.768.054.197	24.714.294.955
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.607.056.533.128</b>	<b>4.237.763.057.772</b>

Hà Đông, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Thủ trưởng đơn vị

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Cao Thắng





**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

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

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	864.570.914.502	826.438.634.399	2.199.507.317.886	1.967.743.464.941
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	16.938.863	609.369.601	2.789.601.831	609.369.601
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		864.553.975.639	825.829.264.798	2.196.717.716.055	1.967.134.095.340
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	767.794.334.376	753.820.786.373	1.976.345.465.643	1.764.813.225.882
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		96.759.641.263	72.008.478.425	220.372.250.412	202.320.869.458
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	38.311.962.481	77.249.147.431	104.054.266.594	97.817.596.178
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	22.378.398.002	55.350.425.467	118.294.853.166	127.904.949.135
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.656.548.486	52.475.524.742	117.168.583.018	124.751.264.517
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	437.246.873	-	437.246.873
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8b	2.745.337.420	(435.536.543)	5.706.717.703	2.975.726.042
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8a	52.687.781.265	27.655.691.871	126.726.541.223	90.405.609.120
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		57.260.087.057	67.124.291.934	73.698.404.914	79.289.428.212
12. Thu nhập khác	31	VII.6	2.121.051.320	6.564.476.873	5.311.828.144	18.522.300.142
13. Chi phí khác	32	VII.7	722.055.625	2.386.946.825	6.193.268.774	12.492.302.802
14. Lợi nhuận khác	40		1.398.995.695	4.177.530.048	(881.440.630)	6.029.997.340
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		58.659.082.752	71.301.821.982	72.816.964.284	85.319.425.552
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	13.000.617.246	5.548.280.909	24.825.361.839	18.329.754.169
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	291.759.133	585.998.985	641.807.955
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		45.658.465.506	65.461.781.940	47.405.603.460	66.347.863.428
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		46.303.145.440	63.721.337.425	48.968.683.904	65.844.164.755
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(644.679.934)	1.740.444.515	(1.563.080.444)	503.698.673

Hà Đông, ngày 30. tháng 01 năm 2024

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

*(Signature)*

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

*(Signature)*

Mai Văn Định



**ÔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Cao Thăng*


**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

 Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
 Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**
*(Theo phương pháp gián tiếp)*
*Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2023 đến ngày 31/12/2023*

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chi tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		72.816.964.284	85.319.425.552
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		54.342.351.099	58.364.125.204
- Các khoản dự phòng	03		37.682.091.179	(16.170.784.552)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(4.662.948)	(620.218)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(169.393.677.484)	(97.892.463.032)
- Chi phí lãi vay	06		117.168.583.018	124.751.264.517
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(62.868.154)	-
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		<b>112.548.780.994</b>	<b>154.370.947.471</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		952.775.621.695	484.180.307.658
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(496.213.342.655)	(352.987.815.696)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(447.571.787.924)	(76.347.102.771)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.430.839.934	4.344.599.142
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(119.769.570.925)	(123.936.810.029)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.758.285.558)	(8.365.682.752)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		208.821.760	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.672.035.171)	(6.482.715.494)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<b>(4.020.957.850)</b>	<b>74.775.727.529</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.130.094.383)	(34.385.021.628)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		134.222.353.765	4.020.416.781
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53.587.000.000)	(113.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		46.027.000.000	12.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(300.000.000)	(198.320.866.718)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		297.378.840.000	138.084.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		70.717.579.816	72.143.173.429
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<b>491.328.679.198</b>	<b>(6.071.298.136)</b>




**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chi tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<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		300.000.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.239.333.031.693	1.801.035.980.727
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.619.024.683.853)	(1.826.492.639.847)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	(3.449.963.653)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.180.273.291)	(48.242.033.910)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(391.571.925.451)</b>	<b>(77.148.656.683)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>95.735.795.897</b>	<b>(8.444.227.290)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>82.366.518.321</b>	<b>90.810.125.393</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.662.948	620.218
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>178.106.977.166</b>	<b>82.366.518.321</b>

Hà Đông, ngày 30. tháng 01 năm 2024

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Thủ trưởng đơn vị  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Cao Thăng



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

*Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2023 đến ngày 31/12/2023*

### **I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty cổ phần.

Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai sau đây (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Nhà máy Bê tông Xuân Mai, được thành lập theo Quyết định số 1434 BXD/TCCB ngày 29 tháng 11 năm 1983 của Bộ Xây dựng. Nhà máy Bê tông Xuân Mai đổi tên thành Nhà máy Bê tông và Xây dựng Xuân Mai và chuyển về trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam theo Quyết định số 1049 BXD/TCLĐ ngày 06 tháng 12 năm 1996 của Bộ Xây dựng. Theo Quyết định số 1434/QĐ-BXD ngày 30 tháng 10 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Nhà máy Bê tông và Xây dựng Xuân Mai chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai và hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2004. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội) cấp ngày 04 tháng 12 năm 2003.

Công ty có những lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cụ thể:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi chín ngày 27/4/2023.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; Thi công xây dựng cầu, đường, công trình thủy lợi; Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; Kinh doanh phát triển nhà, trang trí nội, ngoại thất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan chi tiết: Thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại: Gia công, chế tạo, hoàn cải phương tiện vận tải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng: Thiết kế, gia công chế tạo thiết bị nâng (Không bao gồm thiết kế phương tiện vận tải);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (trừ mặt hàng nhà nước cấm);
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét: Khai thác đá (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cho phép);
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình: Kinh doanh dược - quầy thuốc;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Kinh doanh xăng dầu;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị: Chế tạo lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị, dây chuyền công nghệ, thiết bị tự động hoá trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu: Tư vấn đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ: Kinh doanh vận chuyển hàng hoá, vận chuyển hàng siêu trường, siêu trọng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cầu kiện bê tông, các loại ống cấp và thoát nước;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu: Chuyển giao công nghệ mới, thiết bị tự động hoá trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;



## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa: Khám chữa bệnh - phòng khám đa khoa;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác: Cho thuê máy móc và thiết bị nông lâm nghiệp, cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng, cho thuê máy móc và thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính);
- Hoạt động của các cơ sở thể thao: Kinh doanh bể bơi, sân tennis;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển, cho thuê các thiết bị thư giãn;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản (không bao gồm môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét: Sản xuất vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật: Dịch vụ thí nghiệm vật liệu xây dựng.
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện).
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ loại cặn).
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ hoạt động sản xuất kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng: Bắt đầu từ 01/01 kết thúc 31/12 hàng năm.

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

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

##### 6.1. Các công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

###### 6.1.1 Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú

Địa chỉ: xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc

Tel: (84-211) 3 895 576 Fax: (84-211) 3 895 574

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

- Công ty thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2500302820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 40.000.000.000 đồng, số vốn góp của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là: 35.689.350.000 đồng chiếm tỷ lệ 86,39%.

###### 6.1.2 Công ty CP tư vấn thiết kế Xuân Mai

Địa chỉ: Tầng 6, toà nhà 29T2 lô N05- KĐT Đông Nam Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

Tel: (84-4) 62 511 026 Fax: (84-4) 62 510 632

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

- Công ty thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102776909 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 25.000.000.000 đồng, số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 22.554.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 86,54%.

###### 6.1.3 Công ty CP xây lắp Xuân Mai

Địa chỉ: Tầng 4, toà nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm, Phường Hà Cầu, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

Tel: (84-042) 3 220 339 Fax: (84-042) 3 220 341

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:



- Công ty thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104361561 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 31.040.390.000 đồng, số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 25.929.750.000 đồng, chiếm tỷ lệ 83,54%.

#### **6.1.4 Công ty CP cơ giới vận tải Xuân Mai**

Địa chỉ: Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội

Tel: (84-043) 3 720 932 Fax: (84-043) 3 725 504

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104367524 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 9.000.000.000 đồng, số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 7.000.000.000 đồng và chiếm tỷ lệ 77,78%.

#### **6.1.5 Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai**

Địa chỉ: P102 tầng kỹ thuật - Toà CT2 Ngõ Thi Nhậm - Phường Hà Cầu - Quận Hà Đông - TP Hà Nội.

Tel: (84-043) 3 820 555 Fax: (84-043) 3 820 555

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106379356 do sở kế hoạch đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 02/12/2013. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng, trong đó Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai chiếm tỷ lệ 97%.

#### **6.1.6 Công ty TNHH một thành viên bê tông Xuân Mai**

Địa chỉ: Thôn Xuân Trung, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

Tel: (84-043) 3 840 388 Fax: (84-043) 3 840 117

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106579919 do đăng ký kinh doanh số 03 TP Hà Nội cấp ngày 23/06/2014. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng.

#### **6.1.7 Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai**

Địa chỉ: tầng 5 tòa nhà CT2 Hành Chính, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội

Tel: (84-043) Fax: (84-043)

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106810935 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 89.959.787.544 đồng, vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là 88.959.787.544 đồng chiếm tỷ lệ 98,89%.

#### **6.1.8 Công ty TNHH một thành viên Xuân Mai Bình Dương**

Địa chỉ: Thửa đất số 639, tờ bản đồ số DC15, Ấp Rạch Bắp, Xã An Tây, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương

Tel: (84-0274) 3535277 Fax: (84-024)

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702940137 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty 90.000.000.000 đồng.

### **6.2 Các công ty liên doanh liên kết của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

#### **6.2.1 Công ty CP bê tông Xuân Mai Miền Nam**

Địa chỉ: Ấp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương

Điện thoại: (84-0650) 391 2891 Fax: (84-0650) 357 8430

Số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 40.430.398.927 đồng, chiếm tỷ lệ 49%

#### **6.2.2 Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng**

Địa chỉ: Xã Hoà Nhơn, Huyện Hoà Vang, TP Đà Nẵng

Điện thoại: (84-0511) 367 6226 Fax: (0511) 365 3872

Số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 24.500.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49%

#### **6.2.3. Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An**



Địa chỉ: 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai  
Điện thoại: (84-061) 882 3388 Fax: (84-061) 882 3366

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3601019949 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 93.375.755.000 đồng. Số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 29.970.755.000 đồng, chiếm tỷ lệ 32,1%.

#### **6.3.4. Công ty cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện**

Địa chỉ: Số 64 Đường Trung Văn, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội  
Điện thoại: Fax:

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0100100287 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 140.000.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 49.500.000 đồng.

#### **6.3.5 Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa**

Địa chỉ: Trung tâm TM Đại siêu thị Big C, đại lộ Nguyễn Hoàng, Phường Đông Hải, TP Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa.  
Tel: 84- 988 595 689 Fax:

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2802482746 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 54.790.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 21.916.000.000 đồng.

## **II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

### **1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán số 01 - Chuẩn mực chung.

## **III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán BRAVO 7. Đến thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính Công ty đã in đầy đủ Báo cáo tài chính, sổ kế toán tổng hợp và sổ kế toán chi tiết.

## **IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

### **1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền và các khoản tương đương tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/6/2003.

#### ***Trường hợp sử dụng tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế***

Các khoản tiền có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế. Tại thời điểm khoá sổ lập báo cáo tài chính số dư các khoản tiền có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố.

### **2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

a Chứng khoán kinh doanh.



Phản ánh tình hình mua, bán và thanh toán các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh bao gồm: cổ phiếu, các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

b Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;

Phản ánh số hiện có và tình hình biến động tăng giảm của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

c Các khoản cho vay;

d Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;

đ Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác;

e Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.

### 3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu của doanh nghiệp với khách hàng là khoản phải thu về tiền bán sản phẩm, hàng hóa, BĐS đầu tư, TSCĐ, cung cấp dịch vụ.

Khoản phải thu của khách hàng được theo dõi chi tiết cho từng đối tượng, từng nội dung phải thu, theo dõi chi tiết kỳ hạn thu hồi (trên 12 tháng hay không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo) và ghi chép theo từng lần thanh toán.

Khoản phải thu khác là các khoản nợ doanh nghiệp phải thu ngoài phạm vi khoản phải thu của khách hàng chủ yếu gồm: Giá trị tài sản thiếu đã được phát hiện nhưng chưa xác định được nguyên nhân, phải chờ xử lý; Các khoản phải thu về bồi thường vật chất do cá nhân, tập thể (trong và ngoài doanh nghiệp) gây ra như mất mát, hư hỏng vật tư, hàng hóa, tiền vốn,... đã được xử lý bất bồi thường; Tiền lãi cho vay, cổ tức, lợi nhuận phải thu từ các hoạt động đầu tư tài chính; và các khoản phải thu khác.

Dự phòng phải thu khó đòi: Là khoản dự phòng phần giá trị các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi.

Khi lập Báo cáo tài chính, doanh nghiệp xác định các khoản nợ phải thu khó đòi và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự có khả năng không đòi được để trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Doanh nghiệp trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;

- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;

Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thực hiện theo quy định hiện hành; Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Phương pháp bình quân gia quyền; Phương pháp đích danh

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.



**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:**

**5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và thông tư 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao &lt;năm &gt;</u>
- Nhà cửa vật kiến trúc	25-50
- Máy móc, thiết bị	6-15
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6-10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3-10

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị Công ty đã chi ra để có chương trình phần mềm phục vụ trong SXKD. Công ty thực hiện việc quản lý và trích khấu hao theo đúng quy định.

*Riêng quyền sử dụng đất tại Thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Hà Nội không xác định thời gian sử dụng không trích khấu hao và chưa được ghi nhận trên sổ kế toán khi cổ phần hoá doanh nghiệp.*

**5.3 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà xưởng, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 50 năm.

**6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.**

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

Khoản vốn góp của Công ty vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là khoản đầu tư dài hạn.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận.

BCC chia lợi nhuận trước thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận trước thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế. Lợi nhuận được phân chia và bên nào nộp thuế cho bên đó.

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận ghi là nợ phải trả, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.



**7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.**

*Tài sản thuế thu nhập hoãn lại*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế suất (%) được sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại Công ty áp dụng theo quy định của Nhà nước.

Việc bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả chỉ thực hiện khi lập Bảng cân đối kế toán, không thực hiện khi ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên sổ kế toán.

*Thuế TNDN hoãn lại phải trả*

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

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán phải xác định chi phí thuế thu nhập hoãn lại theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Thuế thu nhập doanh nghiệp".

**8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước.**

Các chi phí thực tế đã phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và được kết chuyển dần vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau, bao gồm các loại chi phí: Công cụ, dụng cụ, đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán,

Chi phí sửa chữa TSCĐ phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ, phân bổ tối đa không quá 3 năm, các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán phải căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý.

**9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch NK ủy thác);

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ như các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

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

Các khoản vay ngắn hạn (dài hạn) được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay vốn. Doanh nghiệp hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Doanh nghiệp thực hiện 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 lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

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



Các chi phí đi vay phục vụ cho quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. 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. Các chi phí đi vay được vốn hoá khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy theo đúng điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.**

Chi phí phải trả là các khoản chi phí phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ nhà cung cấp trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi. Chi phí này phải được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và có bằng chứng hợp lý, tin cậy và trên nguyên tắc đảm bảo số chi phí hạch toán phù hợp với chi phí thực tế phát sinh.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.**

Các khoản dự phòng phải trả ghi nhận thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”.

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện.**

Phản ánh số liệu hiện có và tình hình tăng, giảm doanh thu chưa thực hiện của Doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ.

Công ty không thực hiện hạch toán vào khoản này các khoản: Tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

**15. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.**

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được mua lại do chính Công ty phát hành không nhằm mục đích để bán và được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Khoản cổ phiếu mà công ty con mua lại của Công ty mẹ được trình bày là khoản Cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của quý này và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản ở giai đoạn trước hoạt động, chưa hoàn thành đầu tư.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

Doanh thu của Công ty chủ yếu bao gồm: doanh thu kinh doanh các mặt hàng bê tông thương phẩm, cấu kiện bê tông, xây dựng, lắp dựng cấu kiện bê tông cho các công trình xây dựng, doanh thu kinh doanh bất động sản, doanh thu từ lãi tiền gửi.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14, khi đồng thời mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá cho người mua;



(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động xây lắp được ghi nhận theo giá trị nghiệm thu khối lượng thực hiện, được khách hàng xác nhận bằng biên bản nghiệm thu, quyết toán, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 - "Hợp đồng xây dựng".

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14, khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu được ghi nhận thỏa mãn 5 điều kiện sau:

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

#### **18. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

- Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

#### **19. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá, vật tư xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn của hoạt động xây dựng được xác định dựa trên lượng chi phí sản xuất kinh doanh tồn đầu kỳ cộng các chi phí thực tế phát sinh tăng trong kỳ và trừ đi phần chi phí dở dang cuối kỳ (phần chi phí này được xác định dựa trên phần giá trị sản lượng còn dở dang).

Đối với giá vốn bất động sản đầu tư khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng BĐS nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán BĐS thì công ty trích trước một phần chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán với phần BĐS được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu cho khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư.



Khoản ghi giảm giá vốn là các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại, khoản chênh lệch dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải lập năm nay nhỏ hơn số đã lập năm trước chưa sử dụng hết.

**20. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá đã thực hiện...

**21. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.**

Công ty thực hiện ghi nhận đầy đủ chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ.

Khoản giảm chi phí bán hàng là khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả về sửa chữa, bảo hành sản phẩm hàng hóa cần lập ở kỳ kế toán này nhỏ hơn số dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa đã lập ở kỳ kế toán trước nhưng chưa sử dụng hết.

Khoản giảm chi phí quản lý doanh nghiệp là khoản chênh lệch dự phòng trích lập kỳ này nhỏ hơn số đã trích lập từ kỳ trước.

**22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

**23. Các nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

**23.1 Phương pháp ghi nhận lợi ích cổ đông không kiểm soát**

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

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

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

**23.2 Phương pháp loại trừ các giao dịch nội bộ:**

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

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

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

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

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





## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

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

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

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

Toàn bộ cổ tức được chia từ lợi nhuận sau ngày mua từ các công ty con trong tập đoàn phải được loại trừ hoàn toàn trong Báo cáo tài chính hợp nhất. Nếu công ty mẹ chưa nhận được số cổ tức hoặc lợi nhuận được chia này do công ty con chưa chuyển tiền thì khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất phải loại trừ số phải thu, phải trả về số cổ tức lợi nhuận được chia đang phản ánh trong khoản mục phải thu khác trong Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và khoản mục phải trả khác trong Báo cáo tài chính riêng của công ty con chia lợi nhuận.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2023 đến ngày 31/12/2023

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán****I. Tiền**

- Tiền mặt
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn
- Các khoản tương đương tiền

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

- Tổng giá trị cổ phiếu;

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****b1) Ngân hạn**

- Tiền gửi có kỳ hạn BIDV dưới 3 tháng
- Tiền gửi có kỳ hạn BIDV trên 3 tháng
- Trái phiếu

**- Các khoản đầu tư khác**

- Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam
- Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar
- Công ty CP Xuân Mai - Đà Nẵng
- Đội tương khác

**b2) Dài hạn**

- Trái phiếu BIDV

**b3) Cho vay dài hạn**

- Cá nhân

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Đơn vị tính: VND		
Số đầu năm	Giá gốc	Dự phòng
16.056.313.032	41.088.500	41.088.500
59.310.205.289	20.063.000.000	4.863.000.000
7.000.000.000	15.700.000.000	500.000.000
<b>82.366.518.321</b>		
Số đầu năm	Giá gốc	Dự phòng
	41.088.500	41.088.500
	20.063.000.000	4.863.000.000
	15.700.000.000	500.000.000
	15.700.000.000	500.000.000
	11.000.000.000	(11.000.000.000)
	3.300.000.000	(3.300.000.000)
	500.000.000	(500.000.000)
	900.000.000	(400.000.000)
	4.250.000.000	4.250.000.000
	4.250.000.000	4.250.000.000
	113.000.000	113.000.000
	113.000.000	113.000.000

Số cuối kỳ	Giá gốc	Dự phòng
15.951.389.425	41.088.500	41.088.500
153.155.587.741	28.869.000.000	13.669.000.000
9.000.000.000	27.518.000.000	12.318.000.000
<b>178.106.977.166</b>		
Số cuối kỳ	Giá gốc	Dự phòng
	41.088.500	41.088.500
	28.869.000.000	13.669.000.000
	27.518.000.000	12.318.000.000
	1.000.000.000	1.000.000.000
	27.518.000.000	12.318.000.000
	11.000.000.000	(11.000.000.000)
	3.300.000.000	(3.300.000.000)
	500.000.000	(500.000.000)
	12.718.000.000	(400.000.000)
	1.270.000.000	1.270.000.000
	1.270.000.000	1.270.000.000
	81.000.000	81.000.000
	81.000.000	81.000.000

Số cuối kỳ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	40.430.398.927	(40.430.398.927)	
	24.500.000.000	(24.500.000.000)	
	29.970.755.000		29.970.755.000
	49.500.000.000		49.500.000.000
	21.916.000.000		22.365.494.260
	<b>166.317.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>	<b>101.836.249.260</b>

Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
49,0%	49,0%	40.430.398.927	(40.430.398.927)	
49,0%	49,0%	24.500.000.000	(24.500.000.000)	
32,1%	32,1%	29.970.755.000		29.970.755.000
45,0%	45,0%	49.500.000.000		49.500.000.000
40,0%	40,0%	21.916.000.000		22.365.494.260
		<b>166.317.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>	<b>101.836.249.260</b>

Công ty CP BT Xuân Mai Miền Nam  
 Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng  
 Công ty CP ĐT phát triển đô thị Sơn An  
 Công ty CP tư vấn và DV kỹ thuật điện  
 Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**- Đầu tư vào đơn vị khác**

Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
722.150.000	-	255.449.016.718	
722.150.000		722.150.000	
		254.726.866.718	

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2

Công ty CP Điện Việt Lào

Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
1.158.871.756.977	(226.580.712.247)	2.019.943.742.313	(244.634.516.476)
211.674.530.175	(28.582.492.571)	1.057.951.285.390	(27.980.880.159)
206.156.336.716	(28.582.492.571)	885.823.596.044	(27.980.880.159)
5.518.193.459	-	172.127.689.346	
1.025.873.560.421	(197.998.219.676)	961.992.456.923	(216.653.636.317)
36.123.371.129	(35.617.393.378)	41.416.320.002	(36.094.997.042)
10.373.664.237	(10.373.664.237)	10.496.259.605	(10.496.259.605)
21.282.082.485	(20.873.729.142)	21.282.082.485	(20.873.729.142)
4.369.999.999	(4.369.999.999)	4.725.008.295	(4.725.008.295)
97.624.408		4.912.969.617	

**3. Phải thu của khách hàng****a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

- Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn

- Chi nhánh Rose Town - Công ty cổ phần sản xuất Bao Bì và hàng xuất khẩu

- Phải thu của khách hàng khác

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan Cty liên kết

Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam

Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng

Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An

Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa

b) Phải thu của khách hàng dài hạn

4. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

- (Nợ tạm ứng cá nhân)

- Kỳ cược, ký quỹ;

- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia

- Phải thu khác.

Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar

Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu

Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin

Phải thu khác

b) Dài hạn

- Kỳ cược, ký quỹ;

- Phải thu khác.

Cty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng

Cty CP Sông Đà 1.01 Góp vốn đầu tư XD dự án nhà ở Hemisco

Tổng cộng

380.293.344.322 (2.847.719.783)

19.843.323.159

31.282.885.294

9.403.380.000

319.763.755.869 (2.847.719.783)

985.246.528 (985.246.528)

114.205.481.424

18.433.297.463

186.139.730.454 (1.862.473.255)

15.051.930.232

60.000.000

14.991.930.232

6.000.000.000

8.991.930.232

395.345.274.554 (2.847.719.783)



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
 Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**5. Tài sản thiếu chờ xử lý**

**6. Nợ xấu**

**7. Hàng tồn kho:**

- Nguyên liệu, vật liệu;
- Công cụ, dụng cụ;
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;
- Thành phẩm;
- Hàng hóa;

Số cuối kỳ	
Giá gốc	Dự phòng
50.884.897.561	(642.809.291)
10.203.592.738	(630.000)
699.528.164.949	
14.602.114.219	
473.824.382.500	(3.814.979.620)
<b>1.249.043.151.967</b>	<b>(4.458.418.911)</b>

**Số đầu năm**

Giá gốc	Dự phòng
47.081.584.226	(202.306.863)
3.068.666.527	(630.000)
662.978.068.323	
19.985.114.690	
897.531.976	
<b>734.010.965.742</b>	<b>(202.936.863)</b>

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

**Xây dựng cơ bản dở dang**

- Xây dựng cơ bản

*Bãi thành phẩm mở rộng CNMMV*

Đầu tư, cải tạo hệ thống vận chuyển phục vụ sản xuất năm 2023

Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5

*Đã cải tạo nâng cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh trì, HN*

*Khác*

**Số cuối kỳ**

13.426.276.136  
 13.426.276.136

1.067.061.343

12.359.214.793

**Số đầu năm**

17.562.501.260  
 17.562.501.260  
 826.776.236

12.000.000.000

4.705.859.173

29.865.851

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	393.842.705.612	309.342.016.776	54.545.928.740	15.898.277.100	1.057.445.873	774.686.374.101
- Mua trong năm		2.613.600.000	3.568.849.668	57.000.000		6.239.449.668
- Đầu tư XD/CB hoàn thành		200.093.603				200.093.603
- Thanh lý, nhượng bán		(1.616.039.884)	(11.198.915.831)	(807.930.486)		(13.622.886.201)
<i>Số dư cuối kỳ</i>	393.515.797.807	310.539.670.495	46.915.862.577	15.147.346.614	1.057.445.873	767.176.123.366
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	119.836.138.091	226.161.441.680	39.429.516.141	14.303.769.239	1.057.445.873	400.788.311.024
- Khấu hao trong kỳ	12.859.591.448	31.202.328.003	2.868.026.904	1.011.421.831		47.941.368.186
- Thanh lý, nhượng bán		(1.930.517.572)	(4.441.829.902)	(803.057.034)		(7.175.404.508)
<i>Số dư cuối kỳ</i>	132.570.414.880	255.433.252.111	37.855.713.143	14.512.134.036	1.057.445.873	441.428.960.043
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<i>- Tại ngày đầu năm</i>	274.006.567.521	83.180.575.096	15.116.412.599	1.594.507.861		373.898.063.077
<i>- Tại ngày cuối kỳ</i>	260.945.382.927	55.106.418.384	9.060.149.434	635.212.578		325.747.163.323

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

86.744.680.651 đồng.

74.908.481.133 đồng.





**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm				4.928.880.647		4.928.880.647
- Giảm khác				(115.000.000)		(115.000.000)
Số dư cuối kỳ				4.813.880.647		4.813.880.647
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm				4.349.967.402		4.349.967.402
- Khấu hao trong kỳ				252.203.287		252.203.287
- Giảm khác				(115.000.000)		(115.000.000)
Số dư cuối kỳ				4.487.170.689		4.487.170.689
III. Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm				578.913.245		578.913.245
- Tại ngày cuối kỳ				326.709.958		326.709.958

2.486.059.293 đồng.

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

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng;  
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	335.113.212.129		94.461.606.225	240.651.605.904
- Nhà và quyền sử dụng đất	333.279.196.922		94.461.606.225	238.817.590.697
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207			1.834.015.207
Giá trị hao mòn lũy kế	41.168.942.181	6.148.779.626	14.336.705.084	32.981.016.723
- Nhà và quyền sử dụng đất	39.778.147.321	5.965.378.106	14.336.705.084	31.406.820.343
- Cơ sở hạ tầng	1.390.794.860	183.401.520		1.574.196.380
Giá trị còn lại	293.944.269.948		80.308.302.661	213.635.967.287
- Nhà và quyền sử dụng đất	293.501.049.601		80.124.901.141	213.376.148.460
- Cơ sở hạ tầng	443.220.347		183.401.520	259.818.827

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá;

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

**13. Chi phí trả trước**

a) Ngân hạn

- Chi phí trả trước về thuế hoạt động TSCĐ;

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;

- Thuế TNDN

- Chi phí mua bảo hiểm

- Các khoản khác (nếu chi tiết nếu có giá trị lớn).

Số đầu năm  
2.510.044.793

1.736.176.682

248.672.000

525.196.111

Số cuối kỳ  
1.757.360.408

1.140.803.067

112.747.579

503.809.762



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
 Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**b) Dài hạn**

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;
- Các khoản khác
- Chi phí sửa chữa thiết bị
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định
- Chi phí gia công vận chuyển
- Chi phí khác

2.948.778.808	8.633.042.415
2.079.483.813	4.451.589.919
869.294.995	4.181.452.496
171.486.115	352.734.597
	3.491.304.223
	337.413.676
697.808.880	11.143.087.208
4.706.139.216	

**Cộng**

**14. Vay và nợ thuế tài chính**

	Số cuối kỳ			Trong kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			
<b>a) Vay ngắn hạn</b>									
- Vay ngắn hạn ngân hàng	1.561.922.320.633	1.561.922.320.633	1.402.505.623.355	1.617.476.683.853	1.776.893.381.131	1.776.893.381.131			
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.359.752.777.418	1.359.752.777.418	1.211.210.714.644	1.479.487.191.126	1.628.029.253.900	1.628.029.253.900			
+ BacABank - CN Thăng Long	1.018.536.424.669	1.018.536.424.669	1.057.840.699.842	1.260.253.802.352	1.220.949.527.179	1.220.949.527.179			
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	290.000.000.000	290.000.000.000			290.000.000.000	290.000.000.000			
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	14.611.195.142	14.611.195.142	55.818.264.040	61.122.641.453	19.915.572.555	19.915.572.555			
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	36.605.157.607	36.605.157.607	175.961.279.662	158.110.747.321	97.164.154.166	97.164.154.166			
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	165.960.279.662	165.960.279.662	175.961.279.662	124.955.918.038	114.954.918.038	114.954.918.038			
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	165.960.279.662	165.960.279.662		124.851.000.000	114.850.000.000	114.850.000.000			
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	36.209.263.553	36.209.263.553	15.333.629.049	13.033.574.689	33.909.209.193	33.909.209.193			
- Vay đối tượng khác	36.209.263.553	36.209.263.553	15.333.629.049	13.033.574.689	33.909.209.193	33.909.209.193			
+ Vay cá nhân	1.138.688.000	1.138.688.000	1.138.688.000	175.961.279.662	175.961.279.662	175.961.279.662			
<b>b) Vay dài hạn</b>	1.138.688.000	1.138.688.000	1.138.688.000	175.961.279.662	175.961.279.662	175.961.279.662			
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam	1.563.061.008.633	1.563.061.008.633	1.403.644.311.355	1.793.437.963.515	1.952.854.660.793	1.952.854.660.793			
<b>Cộng (a)+(b)</b>									

**Thuyết minh chi tiết nội dung trả nợ thuế tài chính**

Thời hạn	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 31/12/23		Từ ngày 01/01/22 đến ngày 31/12/22	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế
Từ 1 năm trở xuống	-	-	3.725.646.894	275.683.241
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-	-	-
Trên 5 năm	-	-	-	-
			3.449.963.653	





**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**Giá trị nợ thuế tài chính**

- Góc nợ thuế tài chính
- d) Số vay và nợ thuế tài chính quá hạn chưa thanh toán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	%	Giá trị	%
a) Phải trả người bán ngắn hạn	535.687.638.371		664.522.720.478	
- Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khác.	11.905.124.711	2,22%	146.105.827.862	4,42%
Công ty TNHH xây dựng Bình Định	11.905.124.711	0,00%	29.345.096.476	17,57%
Công ty cổ phần Xây Dựng An Phong			116.760.731.386	
- Phải trả người bán khác	941.528.298.790		518.416.892.616	
- Phải trả người bán là các bên liên quan	122.672.290		271.695.984	
Công ty liên kết	122.672.290		271.695.984	
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	4.785.000	0,00%	122.595.368	0,02%
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	39.000.000	0,01%	4.785.000	0,01%
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	78.887.290	0,01%	39.000.000	0,02%
Công ty CP tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện			105.315.616	

**16. Trái phiếu phát hành**

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số tiền phải thu Nhà nước	Số tiền phải nộp Nhà nước	Số tiền phải thu Nhà nước	Số tiền phải nộp Nhà nước
Cộng	1.851.301.877	11.845.204.205	7.196.975.239	8.740.970.187
- Thuế GTGT phải nộp	1.246.323.728	5.336.103.154	2.681.224.022	1.864.396.131
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		5.282.120.225	11.763.068	5.879.166.773
- Thuế thu nhập cá nhân		1.105.606.924	10.000	914.083.986
- Thuế tài nguyên	3.978.149		3.978.149	
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	600.000.000			
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	1.000.000	57.340.263	4.500.000.000	38.436.039
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		64.033.639	184.645.054	44.887.258
Cộng	3.978.149	12.233.432	10.000	10.000

**18. Chi phí phải trả**

- a) Ngắn hạn
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh;
  - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa;
  - Các khoản trích trước lãi vay
  - Các khoản trích trước khác
- b) Dài hạn
- Các khoản khác
- Cộng

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
 Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**19. Phải trả khác**

<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Kinh phí công đoàn;	78.660.041.358	51.810.282.752
- Bảo hiểm xã hội;	2.083.369.237	2.702.998.794
- Bảo hiểm y tế;	975.531.436	1.940.339.332
- Bảo hiểm thất nghiệp;	41.692.513	441.645.700
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	34.748.025	154.082.084
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	412.501.947	46.571.216.842
	74.213.298.200	3.071.403.842

**Phí bảo trì các chung cư**

+ Khách hàng nộp tiền kinh phí bảo trì

TCT phát thanh truyền hình thông tin EMICO

**Khoản khác**

<b>b) Dài hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	74.213.298.200	18.930.285.596
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn).</b>	10.230.350.311	24.194.689.441
	10.230.350.311	74.182.886.778

**20. Doanh thu chưa thực hiện**

<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
+ Doanh thu chưa thực hiện	333.602.795	218.840.525
	333.602.795	218.840.525

**c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).**

**21. Dự phòng phải trả**

<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	1.132.449.808	756.455.873
<b>b) Dài hạn</b>	1.132.449.808	756.455.873
	29.681.119.195	30.605.376.124
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	29.681.119.195	30.605.376.124
<b>Cộng</b>	<b>30.813.569.003</b>	<b>31.361.831.997</b>

**22. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế	2.887.870.714	3.350.976.165
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch	20%	20%
	2.887.870.714	3.350.976.165

**b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.887.870.714	3.350.976.165





**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**23. Vốn chủ sở hữu**

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>		<b>12.786.188.032</b>	<b>(30.845.085)</b>		<b>207.591.053.016</b>	<b>25.524.433.860</b>	<b>919.514.219.823</b>
- Tăng vốn trong năm trước								
- Lãi trong năm trước								
- Tăng khác								
- Phân phối lợi nhuận								
- Giảm vốn trong năm trước								
- Lỗ trong năm trước								
- Giảm khác								
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>673.643.390.000</b>		<b>12.827.383.740</b>	<b>(30.845.085)</b>		<b>187.053.484.151</b>	<b>24.714.294.955</b>	<b>898.207.707.761</b>
- Tăng vốn trong năm nay			<b>41.195.708</b>					<b>41.195.708</b>
- Lãi trong năm nay			<b>12.827.383.740</b>					<b>12.827.383.740</b>
- Lãi trong năm nay								
- Tăng khác								
- Phân phối lợi nhuận công ty mẹ								
- Phân phối lợi nhuận công ty con								
- Giảm vốn trong năm nay								
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>673.643.390.000</b>		<b>12.827.383.740</b>	<b>(30.845.085)</b>		<b>230.727.520.576</b>	<b>22.768.054.197</b>	<b>939.935.503.428</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)				
- Vốn góp của các đối tượng khác	673.643.390.000		673.643.390.000	
+ Công ty TNHH Khai Hưng		0%	134.781.740.000	20,01%
+ Bà Đinh Thị Thanh Hà	155.526.240.000	23%	155.526.240.000	23,09%
+ Ông Bùi Khắc Sơn	134.687.500.000	20%	134.687.500.000	19,99%
+ Bà Nguyễn Minh Trang	167.791.100.000	25%	33.009.360.000	4,90%
+ Cổ đông khác	215.638.550.000	32%	215.638.550.000	32,01%
	<b>673.643.390.000</b>		<b>673.643.390.000</b>	

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	673.643.390.000	673.643.390.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4.579.054.620	

d) Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	67.364.339	67.364.339
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	67.364.339	67.364.339
+ Cổ phiếu phổ thông	67.364.339	
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1.760	1.760
+ Cổ phiếu phổ thông	1.760	1.760
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	67.362.579	67.362.579
+ Cổ phiếu phổ thông	67.362.579	67.362.579

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

đ) Cổ tức	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		

e) Các quỹ của doanh nghiệp:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển,	12.827.383.740	12.827.383.740

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh** Đơn vị tính: đồng

	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 31/12/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 31/12/22
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.199.507.317.886</b>	<b>1.967.743.464.941</b>
a) Doanh thu	2.199.507.317.886	1.967.743.464.941
- Doanh thu bán hàng;	21.474.800.194	50.490.102.800
- Doanh thu xây lắp	1.097.378.317.858	807.153.430.108
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	159.369.059.957	287.167.796.654
- Doanh thu kinh doanh BĐS	778.498.352.982	707.168.126.851
+ Doanh thu dịch vụ	118.260.416.828	98.564.725.714
- Doanh thu khác	24.526.370.067	17.199.282.814
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>2.789.601.831</b>	<b>609.369.601</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Từ ngày 01/01/23 đến ngày 31/12/23</b>	<b>Từ ngày 01/01/22 đến ngày 31/12/22</b>
- Giá vốn hàng hóa	19.804.438.857	38.089.542.006
- Giá vốn xây lắp	1.040.521.812.244	733.408.688.475
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	133.243.899.057	247.174.434.043
- Giá vốn kinh doanh BĐS	655.130.389.782	644.066.017.751
+ Giá vốn dịch vụ	106.168.382.900	87.063.236.841
- Giá vốn khác	21.036.454.542	15.011.524.096
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;	440.088.261	0
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán.		(217.330)



	<b>1.976.345.465.643</b>	<b>1.764.813.225.882</b>
	<b>Từ ngày 01/01/23 đến ngày 31/12/23</b>	<b>Từ ngày 01/01/22 đến ngày 31/12/22</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	60.352.382.777	97.428.612.515
- Lãi bán các khoản đầu tư;	42.651.973.282	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	111.100.000	167.089.472
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	938.810.535	219.660.520
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán;		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.		2.233.671
	<b>104.054.266.594</b>	<b>97.817.596.178</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay;	117.168.583.018	124.751.264.517
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm;	39.314.913	
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính;		2.788.833.282
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;	130.985.063	364.851.336
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư;	694.411.391	
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	261.558.781	
	<b>118.294.853.166</b>	<b>127.904.949.135</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	2.456.883.310	469.442.286
- Tiền phạt thu được	74.972.660	68.531.164
- Các khoản khác	2.382.578.660	524.288.824
	<b>5.311.828.144</b>	<b>18.522.300.142</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
- Giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.006.239.001	172.681.241
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm n	146.942.425	2.842.935.767
- Các khoản phạt	167.342.629	198.481.164
- Các khoản khác	3.872.744.719	364.691.788
	<b>6.193.268.774</b>	<b>12.492.302.802</b>
<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>164.130.406.102</b>	<b>99.816.923.454</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	64.445.279.552	65.237.263.242
- Chi phí vật liệu quản lý	1.179.264.572	1.298.379.113
- Chi phí đồ dùng văn phòng	711.701.904	511.159.709
- Chi phí khấu hao TSCĐ	6.342.678.974	8.542.602.521
- Thuế, phí và lệ phí	98.931.520	121.033.571
- Chi phí dự phòng	70.684.739.780	20.469.827
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.070.157.236	12.043.136.534
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.597.652.564	12.042.878.937
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>5.706.717.703</b>	<b>2.975.726.042</b>
Chi phí nhân viên	517.890.666	675.537.225
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì		3.719.673
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	129.229.344	255.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.850.715.413	869.201.871
Chi phí bằng tiền khác	969.620.232	1.158.213.250
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(37.403.864.879)</b>	<b>(9.411.314.334)</b>
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	(37.403.864.879)	(9.411.314.334)
- Các khoản ghi giảm khác.		
<b>Cộng</b>	<b>132.433.258.926</b>	<b>93.381.335.162</b>

	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 31/12/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 31/12/22
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	456.820.520.322	438.300.319.936
- Chi phí nhân công	224.117.222.560	222.409.825.955
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	84.805.439.600	57.039.711.616
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.415.283.814.849	1.403.231.225.179
- Chi phí khác bằng tiền	55.478.617.893	46.543.131.824
- Chi phí thuê phụ		
- Chi phí lãi vay vốn hóa	31.893.244.017	11.766.774.729
- Chi phí dự phòng	31.540.329.228	(9.391.061.837)
<b>Cộng</b>	<b>2.299.939.188.469</b>	<b>2.169.899.927.402</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành; (8211)	24.795.671.449	17.978.872.311
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay;	29.690.390	350.881.858
- <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.</b>	<b>24.825.361.839</b>	<b>18.329.754.169</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế;		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại;	585.998.985	641.807.955
- <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.</b>	<b>585.998.985</b>	<b>641.807.955</b>

**VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**
**IX. Những thông tin khác**

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin chính khác:
- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- Thông tin về các bên liên quan:
- Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận"(1):.
- Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
- Thông tin về hoạt động liên tục:
- Những thông tin khác:

 Người lập biểu  
 (Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Diệp

 Kế toán trưởng  
 (Ký, họ tên)



Mai Văn Định

Hà Đông, ngày 30 tháng 01 năm 2024

 Thủ trưởng đơn vị  
 (Ký, họ tên, đóng dấu)

 T. G. P. \* K.  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
 Nguyễn Cao Thăng