



**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: 0243 73 038 866. Fax: 0243 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CÔNG TY MẸ**  
**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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.570.739.484.141</b>	<b>2.758.208.677.739</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>148.429.014.702</b>	<b>48.221.278.129</b>
1. Tiền	111	VI.1	148.429.014.702	48.221.278.129
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2b	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	VI.3	<b>1.369.283.540.337</b>	<b>2.240.596.709.990</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	1.067.334.366.665	1.868.509.318.605
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		300.504.649.998	249.810.940.948
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.2	24.618.000.000	14.800.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	255.198.775.834	365.455.000.634
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(278.372.252.160)	(257.978.550.197)
8. Tài khoản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	VI.7	<b>1.007.279.295.203</b>	<b>463.649.939.412</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.011.094.274.823	463.649.939.412
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(3.814.979.620)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45.747.633.899</b>	<b>5.740.750.208</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13a	-	119.751.583
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.17	40.120.301.413	3.774.674.897
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17	5.627.332.486	1.846.323.728
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>845.719.645.281</b>	<b>1.266.092.066.493</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>14.991.930.232</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3b	-	-
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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4b	14.991.930.232	14.991.930.232
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>105.666.907.963</b>	<b>144.465.472.943</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	105.646.171.394	144.386.736.378
- Nguyên giá	222		307.374.729.902	317.285.152.115
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(201.728.558.508)	(172.898.415.737)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	20.736.569	78.736.565
- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.066.870.931)	(1.008.870.935)
<b>III. 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>12.359.214.793</b>	<b>16.705.859.173</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.8b	12.359.214.793	16.705.859.173
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>513.719.306.598</b>	<b>795.561.785.927</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	VI.2c	459.163.137.544	458.863.137.544
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2c	166.317.153.927	166.317.153.927
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2c	722.150.000	255.449.016.718
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(112.483.134.873)	(88.047.522.262)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	VI.2b	-	2.980.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>303.626.746</b>	<b>422.748.270</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13b	303.626.746	422.748.270
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 (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.416.459.129.422</b>	<b>4.024.300.744.232</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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.514.064.458.973</b>	<b>3.167.383.884.206</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.410.504.816.746</b>	<b>2.755.526.262.106</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16a	628.037.489.051	768.374.731.863
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		94.317.622.743	190.014.811.144
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	5.667.401.192	3.902.920.641
4. Phải trả người lao động	314		7.804.012.132	10.798.612.232
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18a	159.166.280.547	151.958.634.468
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20a	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19a	71.851.120.583	41.543.393.219
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	1.430.501.157.229	1.576.638.022.355
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23a	470.795.977	470.795.977
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.688.937.292	11.824.340.207
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>103.559.642.227</b>	<b>411.857.622.100</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		12.976.621.022	60.787.535.608
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18b	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.19b	9.742.550.311	73.322.886.778
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	4.500.000.000	200.069.576.368
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		29.448.706.281	29.448.706.281
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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>902.394.670.449</b>	<b>856.916.860.026</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	VI.25	<b>902.394.670.449</b>	<b>856.916.860.026</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		(30.845.085)	(30.845.085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		<b>228.782.125.534</b>	<b>183.304.315.111</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		178.725.260.491	117.889.249.119
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		50.056.865.043	65.415.065.992
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.416.459.129.422</b>	<b>4.024.300.744.232</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

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.

Mẫu số B02 - DN

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

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	814.423.665.826	755.471.649.645	2.070.723.452.716	1.812.765.195.982
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	609.369.601	2.772.662.968	609.369.601
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		814.423.665.826	754.862.280.044	2.067.950.789.748	1.812.155.826.381
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	729.112.719.468	712.538.216.245	1.885.223.260.581	1.676.779.859.073
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		85.310.946.358	42.324.063.799	182.727.529.167	135.375.967.308
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	38.700.883.814	76.941.839.606	106.211.247.742	102.099.415.252
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	42.633.059.683	47.485.788.837	128.937.615.838	110.709.381.943
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.916.475.124	48.846.468.503	99.696.644.875	107.975.424.754
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8b	2.230.340.174	224.280.512	3.814.201.545	952.211.603
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8a	38.254.228.598	15.462.816.162	78.986.810.191	43.604.030.292
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh: {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		40.894.201.717	56.093.017.894	77.200.149.335	82.209.758.722
11. Thu nhập khác	31	VII.6	1.048.999.746	83.736.135	1.490.824.849	1.119.612.327
12. Chi phí khác	32	VII.7	692.945.340	1.942.789.900	5.617.960.299	2.525.866.850
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		356.054.406	(1.859.053.765)	(4.127.135.450)	(1.406.254.523)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		41.250.256.123	54.233.964.129	73.073.013.885	80.803.504.199
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	12.957.156.890	4.159.569.953	23.016.148.842	15.388.438.207
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		28.293.099.233	50.074.394.176	50.056.865.043	65.415.065.992
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		420	743	743	971
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Luỹ 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>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		73.073.013.885	80.803.504.199
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		38.185.385.225	40.266.285.280
- Các khoản dự phòng	03		57.636.224.426	(15.204.510.985)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(4.662.948)	(620.218)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(169.133.214.264)	(101.896.014.952)
- Chi phí lãi vay	06		99.696.644.875	107.975.424.754
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		99.453.391.199	111.944.068.078
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		811.207.452.416	444.134.520.133
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(528.625.491.841)	(352.527.615.967)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(316.865.414.062)	(75.886.804.744)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		238.873.107	170.213.587
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(102.146.301.380)	(107.138.978.527)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.538.385.808)	(4.450.395.637)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.714.457.535)	(3.218.584.169)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(43.990.333.904)</b>	<b>13.026.422.754</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		4.346.644.380	(33.373.750.051)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		131.579.440.098	855.483.863
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(27.512.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.674.000.000	-
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		72.373.197.836	75.751.016.590
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>498.540.122.314</b>	<b>(17.004.116.316)</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**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2023 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		-	-
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		949.896.059.924	1.544.539.387.210
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.291.602.501.418)	(1.504.143.603.697)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	(3.449.963.653)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.640.273.291)	(47.619.898.153)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(354.346.714.785)</i>	<i>(10.674.078.293)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>100.203.073.625</b>	<b>(14.651.771.855)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>48.221.278.129</b>	<b>62.872.429.766</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.662.948	620.218
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>148.429.014.702</b>	<b>48.221.278.129</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

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 - phường Hà Cầu - quận 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

Từ ngày 01/01/2023 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.

Theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông bất thường số 22/2013/NQ-XMC-BTL ngày 08 tháng 8 năm 2013, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ 10.200.000 cổ phần do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) đang sở hữu cho Công ty TNHH Khải Hưng và ngày 21 tháng 4 năm 2014 đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

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 một ngày 07/05/2004;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai ngày 11/03/2005;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần ba ngày 30/06/2006;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần bốn ngày 20/12/2006;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần năm ngày 19/04/2007;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần sáu ngày 08/10/2007;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần bảy ngày 29/12/2008;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần tám ngày 13/07/2009;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần chín ngày 25/07/2011;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mười ngày 01/09/2011;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mười một ngày 05/04/2013;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mười hai ngày 13/05/2013;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mười ba ngày 30/09/2013;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mười bốn ngày 13/03/2014;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mười lăm ngày 21/04/2014;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mười sáu ngày 02/07/2014;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mười bảy ngày 15/08/2014;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mười tám ngày 20/05/2015;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mười chín ngày 04/01/2016;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi ngày 03/03/2016;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi một ngày 15/4/2016;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi hai ngày 10/5/2017;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi ba ngày 27/4/2018;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi tư ngày 11/9/2018;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi lăm ngày 12/7/2019;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi sáu ngày 07/4/2020;



## 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.

- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi bảy ngày 07/7/2021;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi tám ngày 09/7/2021;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần hai mươi chín ngày 27/04/2023.

### 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 - quây 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 cấu 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;
- 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);



## 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.

- 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 Chi nhánh của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

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

###### 6.2.1 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%.

###### 6.2.2 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: (84-24) 62 511 026 Fax: (84-24) 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%.

###### 6.2.3 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: (84-024) 23 220 339 Fax: (84-024) 23 220 341

*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 83,53%.

###### 6.2.4 Công ty CP cơ giới vận tải Xuân Mai

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

Tel: (84-024) 33 720 932 Fax: (84-024) 33 725 504

*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%.



## 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.

### 6.2.5 Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai

Địa chỉ: Tầng 3- Tòa tháp Xuân Mai - Đường Tô Hiệu - Phường Hà Cầu - Quận Hà Đông - TP Hà Nội.

Tel: (84-024) 33 820 555 Fax: (84-024) 33 820 555

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106379356 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng, vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là 97.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 97%.

### 6.2.6 Công ty TNHH một thành viên bê tông Xuân Mai

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

Tel: (84-024) 33 840 388 Fax: (84-024) 33 840 117

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106579919 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng.

### 6.2.7 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: (84-024) Fax: (84-024)

- 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%.

### 6.2.8 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.

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

### 6.3.1 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.

### 6.3.2 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.

### 6.3.3. 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.

### 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

- 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: 49.500.000.000 đồng.



## 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.

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

Địa chỉ: Tầng 1, tòa CT1, tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Tower, P. Đông Hải, TP. Thanh Hóa, T. 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.



## 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.

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 chỉ 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 cố cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:



## 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.

<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 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.



## 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.

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 hóa 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 thỏa 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.





## 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.

### 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 phân 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.



## 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.

- 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 chi 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.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

	Giá gốc	Số cuối kỳ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Số đầu năm	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>								
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	24.618.000.000	9.818.000.000	9.818.000.000	(14.800.000.000)	17.780.000.000	2.980.000.000	(14.800.000.000)	(14.800.000.000)
b1) Ngân hạn	24.618.000.000	9.818.000.000	9.818.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	2.980.000.000	(14.800.000.000)	(14.800.000.000)
- Các khoản đầu tư khác	11.000.000.000	-	-	(11.000.000.000)	11.000.000.000	-	-	(11.000.000.000)
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	3.300.000.000	-	-	(3.300.000.000)	3.300.000.000	-	-	(3.300.000.000)
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	500.000.000	-	-	(500.000.000)	500.000.000	-	-	(500.000.000)
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	9.818.000.000	9.818.000.000	9.818.000.000	-	2.980.000.000	2.980.000.000	-	-
Cá nhân khác	-	-	-	-	2.980.000.000	2.980.000.000	-	-
b2) Dài hạn	-	-	-	-	2.980.000.000	2.980.000.000	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-	2.980.000.000	2.980.000.000	-	-
Mua trái phiếu của NH TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	-	-	-	-	2.980.000.000	2.980.000.000	-	-
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>								
- Đầu tư vào công ty con								

	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Số đầu năm	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>								
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100,00%	100,00%	83.873.318.132	(16.126.681.868)	100.000.000.000	100.000.000.000	81.794.907.006	(18.205.092.994)
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	86,39%	86,39%	27.644.400.000	(3.519.938.604)	35.689.350.000	35.689.350.000	23.843.295.000	(1.821.472.897)
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	97,00%	97,00%	77.474.286.280	(19.525.713.720)	97.000.000.000	97.000.000.000	97.000.000.000	-
Công ty CP đầu tư và KD BĐS Xuân Mai	98,89%	98,89%	88.959.787.544	-	88.959.787.544	88.959.787.544	88.959.787.544	-
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	83,53%	83,53%	16.399.923.567	(1.560.076.433)	17.960.000.000	17.960.000.000	17.960.000.000	-
Công ty CP tư vấn thiết kế Xuân Mai	86,54%	86,54%	22.554.000.000	-	22.554.000.000	22.554.000.000	22.554.000.000	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	77,78%	77,78%	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	100,00%	100,00%	83.179.674.679	(6.820.325.321)	90.000.000.000	89.700.000.000	86.609.442.556	(3.090.557.444)
<b>Tổng cộng</b>			<b>407.085.390.202</b>	<b>(47.552.735.946)</b>	<b>459.163.137.544</b>	<b>458.863.137.544</b>	<b>425.721.432.106</b>	<b>(23.117.123.335)</b>



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - phường Hà Châu - quận Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa

95.824.408

0,01%

3.595.824.408

0,19%

**4. Phải thu khác**

- a) Ngân hạn
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Phải thu người lao động; (Nợ tạm ứng cá nhân)
- Kỳ cược, kỳ quỹ;
- Phải thu khác.

Cy JNHH MTV cơ khí và XD Megastar  
 Công ty CP SX bao bì và Hàng Xuất khẩu  
 TCT phát thanh truyền hình thông tin EMICO  
 Phải thu khác

**b) Dài hạn**

- Phải thu khác.
- Cy CP Sông Đà 1.01 Góp vốn đầu tư XD DA nhà ở Hemisco  
 Cty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng

Số cuối kỳ	
Giá trị	Dự phòng
255.198.775.834	(42.496.663.700)
3.661.464.745	
6.140.787.180	
370.656.810	
245.025.867.099	(42.496.663.700)
985.246.528	(985.246.528)
35.872.346.307	
208.168.274.264	(41.511.417.172)
14.991.930.232	(8.991.930.232)
14.991.930.232	(8.991.930.232)
8.991.930.232	(8.991.930.232)
6.000.000.000	
270.190.706.066	(51.488.593.932)

**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; 22941
- Hàng hóa;

Số cuối kỳ	
Giá gốc	Dự phòng
7.122.087.093	
13.765.402	
530.134.039.828	
473.824.382.500	(3.814.979.620)
1.011.094.274.823	(3.814.979.620)

**8. Tài sản dở dang dài hạn****a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn****b) Xây dựng cơ bản dở dang**

- Xây dựng cơ bản
- Đầu tư xây dựng SX lắp tường Acotec số 5
- DA cải tạo nung cấp trạm bơm Đống Mỹ, Thanh Trì, HN

Số đầu năm	
Giá gốc	Dự phòng
741.327.993	
21.860.452	
461.990.078.991	
896.671.976	
463.649.939.412	

Số đầu năm	
Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi
16.705.859.173	
16.705.859.173	
12.000.000.000	
4.705.859.173	



**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.

**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>						
Số dư đầu năm	89.093.081.906	199.112.603.756	20.948.779.547	7.770.386.906	360.300.000	317.285.152.115
- Mua trong năm			(9.195.300.000)	(625.122.213)		(9.910.422.213)
- Thanh lý, nhượng bán		(90.000.000)				
Số dư cuối năm	89.093.081.906	199.022.603.756	11.753.479.547	7.145.264.693	360.300.000	307.374.729.902
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	19.293.640.090	133.467.123.230	13.000.112.294	6.777.240.123	360.300.000	172.898.415.737
- Khấu hao trong năm	3.047.186.664	27.269.327.133	908.966.517	733.125.289		31.978.605.603
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán		(90.000.000)	(2.438.214.071)	(620.248.761)		(3.148.462.832)
Số dư cuối năm	22.340.826.754	160.646.450.363	11.470.864.740	6.910.116.651	360.300.000	201.728.558.508
- Tại ngày đầu năm	69.799.441.816	65.645.480.526	7.948.667.253	993.146.783		144.386.736.378
- Tại ngày cuối năm	66.752.255.152	38.376.153.393	282.614.807	235.148.042		105.646.171.394

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:  
 Trụ sở văn phòng CT2 Hành Chính 86.744.680.651  
 Hạ tầng Trung tâm thương mại Xuân Mai 44.443.974.063  
 Sân Tennis khu TT Thương mại Xuân Mai 2.466.542.904  
 Trạm trộn 75m3 241.828.745  
 Trạm trộn 120m3 2.076.677.261  
 Dây chuyền SX lát tường Acotec 825.308.004  
 Cầu thép 30.437.078.334  
 Ô tô 7 chỗ 6.228.778.355  
 22.492.985  
 18.459.551.846

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

**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
<b>I. Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm				1.087.607.500		1.087.607.500
- Mua trong năm						
Số dư cuối năm				1.087.607.500		1.087.607.500
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm				1.008.870.935		1.008.870.935
- Khấu hao trong năm				57.999.996		57.999.996
Số dư cuối năm				1.066.870.931		1.066.870.931
- Tại ngày đầu năm				78.736.565		78.736.565
- Tại ngày cuối năm				20.736.569		20.736.569



**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.

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

913.607.500

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

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	335.113.212.129		94.461.606.225	240.651.605.904
- Nhà	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	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	86.273.680.767	86.090.279.247	207.670.589.181
- Nhà	293.501.049.601	86.090.279.247	86.090.279.247	207.410.770.354
- Cơ sở hạ tầng	443.220.347	183.401.520	-	259.818.827
<b>b) Bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá</b>				
- Nhà				
- Cơ sở hạ tầng				

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

24.121.455.223

Số cuối kỳ

Số đầu năm

a) Ngân hàng	-	119.751.583
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng:	-	30.527.932
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	89.223.651
b) Dài hạn	303.626.746	422.748.270
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng:	205.451.746	422.748.270
Cộng	303.626.746	542.499.853
Số cuối kỳ		Số đầu năm

**13. Chi phí trả trước**

- a) Ngân hàng
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng:
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác
- b) Dài hạn
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng:

Cộng

**14. Tài sản khác**

**15. Vay và nợ thuê 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>	1.430.501.157.229	1.430.501.157.229	1.125.722.439.586	1.271.859.304.712	1.576.638.022.355	1.576.638.022.355
- Vay ngắn hạn NH Liên Việt - CN Hà Nội - PGD Hà Đông	-	-	22.800.000.000	45.200.000.000	22.400.000.000	22.400.000.000
- Vay ngắn hạn NH Đầu tư và Phát triển Hà Tây	675.024.712.689	675.024.712.689	738.659.873.248	973.089.314.434	909.454.153.875	909.454.153.875
- Vay ngắn hạn NH Đầu tư và Phát triển SGD 1	270.108.282.878	270.108.282.878	173.202.186.676	126.078.990.278	222.985.086.480	222.985.086.480
- Vay ngắn hạn BacABank - CN Thăng Long	290.000.000.000	290.000.000.000	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000



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

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

- Nợ dài hạn đến hạn trả NH Đầu tư và PT Hà Tây	165.825.379.662	165.825.379.662	175.826.379.662	124.691.000.000	114.690.000.000	114.690.000.000
- Vay ngắn hạn các tổ chức	15.000.000.000	15.000.000.000	11.000.000.000	1.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Vay ngắn hạn khác	14.542.782.000	14.542.782.000	4.234.000.000	1.800.000.000	12.108.782.000	12.108.782.000
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>195.569.576.368</b>	<b>200.069.576.368</b>	<b>200.069.576.368</b>
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây	-	-	-	175.826.379.662	175.826.379.662	175.826.379.662
- Vay dài hạn các tổ chức	4.500.000.000	4.500.000.000	-	19.743.196.706	24.243.196.706	24.243.196.706
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	-	-	19.743.196.706	19.743.196.706	19.743.196.706
Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh bất động sản Xuân Mai	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
- Vay dài hạn đối tượng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng (a)+(b)</b>	<b>1.435.001.157.229</b>	<b>1.435.001.157.229</b>	<b>1.125.722.439.586</b>	<b>1.467.428.881.080</b>	<b>1.776.707.598.723</b>	<b>1.776.707.598.723</b>

**c) Các khoản nợ thuế tài chính**

Thời hạn	Năm nay		Năm trước		Trả nợ gốc
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-	3.725.646.894	275.683.241	3.449.963.653
Trên 5 năm	-	-	-	-	-

**d) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuế tài chính đối với các bên liên quan**

	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
- Vay ngắn hạn	10.000.000.000	10.000.000.000	11.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BDS Xuân Mai - XMH	10.000.000.000	10.000.000.000	11.000.000.000	1.000.000.000	-	-
- Vay dài hạn	4.500.000.000	4.500.000.000	-	19.743.196.706	24.243.196.706	24.243.196.706
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	-	-	19.743.196.706	19.743.196.706	19.743.196.706
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BDS Xuân Mai - XMH	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
<b>16. Phải trả người bán</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>%</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>%</b>
a) Phải trả người bán ngắn hạn	628.037.489.051	628.037.489.051		768.374.731.863	580.879.612.331	
- Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khách hàng.	127.054.964.555	127.054.964.555		187.495.119.532	187.495.119.532	
Công ty TNHH xây dựng Bình Định	11.905.124.711	11.905.124.711	1,90%	29.345.096.476	29.345.096.476	5,05%



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - phường Tô Hiệu - quận Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

Công ty CP xây lắp Xuân Mai	115.149.839.844	115.149.839.844	18,33%	158.150.023.056	158.150.023.056	27,23%
- Phải trả người bán khác	257.221.965.676	257.221.965.676		299.889.433.656	299.889.433.656	
- Phải trả người bán là các bên liên quan	243.760.558.820	243.760.558.820		280.990.178.675	280.990.178.675	
<b>Công ty con</b>	243.637.886.530	243.637.886.530		280.718.482.691	280.718.482.691	
Công ty TNHH MTV Bé tông Xuân Mai	38.687.866.482	38.687.866.482	6,16%	45.833.896.470	45.833.896.470	5,97%
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	21.636.130.238	21.636.130.238	3,45%	37.554.319.468	37.554.319.468	4,89%
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	33.209.761.666	33.209.761.666	5,29%	11.827.066.090	11.827.066.090	1,54%
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BDS Xuân Mai	6.769.105.690	6.769.105.690	1,08%	10.081.894.314	10.081.894.314	1,31%
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	115.149.839.844	115.149.839.844	18,33%	158.150.023.056	158.150.023.056	20,58%
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	4.980.644.471	4.980.644.471	0,79%	5.834.230.521	5.834.230.521	0,76%
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	9.810.196.782	9.810.196.782	1,56%	11.437.052.772	11.437.052.772	1,49%
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	13.394.341.357	13.394.341.357	2,13%	-	-	0,00%
<b>Công ty liên kết</b>	122.672.290	122.672.290		271.695.984	271.695.984	
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	-	0,00%	122.595.368	122.595.368	0,02%
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	4.785.000	4.785.000	0,00%	4.785.000	4.785.000	0,00%
Công ty CP đầu tư PT đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000	0,01%	39.000.000	39.000.000	0,01%
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	78.887.290	78.887.290	0,01%	105.315.616	105.315.616	0,01%
<b>b) Phải trả khách hàng dài hạn</b>	12.976.621.022	12.976.621.022		60.787.535.608	60.787.535.608	
- Phải trả người bán khác	12.976.621.022	12.976.621.022	100,00%	13.200.000.000	13.200.000.000	
- Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-		47.587.535.608	47.587.535.608	
<b>Công ty con</b>	-	-		47.587.535.608	47.587.535.608	
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	-	0,00%	47.587.535.608	47.587.535.608	

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Trong năm			Số cuối kỳ	
	Số tiền phải thu Nhà nước	Số đã thực nộp	Số tiền phải thu Nhà nước	Số tiền phải nộp Nhà nước	Số tiền phải nộp Nhà nước
<b>Tổng cộng</b>	5.620.998.625	20.672.286.874	59.034.441.597	45.747.633.899	5.667.401.192
- Thuế GTGT đầu ra	1.246.323.728	8.416.075.653	8.297.084.411	1.127.332.486	
- Thuế GTGT được khấu trừ	3.774.674.897	36.345.626.516	36.345.626.516	40.120.301.413	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.351.623.608	3.538.385.808	3.247.079.704	5.334.511.695
- Thuế thu nhập cá nhân	-	3.211.312.093	3.247.079.704	3.211.312.093	258.066.941
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	600.000.000	3.584.378.870	7.484.378.870	4.500.000.000	
- Tiền thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	6.305.250	25.209.474	25.209.474	38.436.039



**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.

- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

36.386.517

96.676.814

30.471.931

102.591.400

**18. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	159.166.280.547	151.958.634.468
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa;	154.944.140.710	145.286.838.126
- Các khoản trích trước lãi vay	4.222.139.837	6.671.796.342
b) Dài hạn	46.891.764.613	48.228.917.065
- Các khoản khác	46.891.764.613	48.228.917.065
	<b>206.058.045.160</b>	<b>200.187.551.533</b>

**19. Phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	71.851.120.583	41.543.393.219
- Kinh phí công đoàn;	833.505.671	770.131.066
- Bảo hiểm xã hội;	274.280.839	597.540.424
- Bảo hiểm y tế;	-	92.658.479
- Bảo hiểm thất nghiệp;	19.360.642	46.870.696
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	898.900.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	69.825.073.431	40.036.192.554

*Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO*

*Khác*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
b) Dài hạn	9.742.550.311	73.322.886.778
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	9.742.550.311	10.614.306.811
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	-	62.708.579.967
	<b>81.593.670.894</b>	<b>114.866.279.997</b>

**20. Doanh thu chưa thực hiện**

a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	-	-

**21. Trái phiếu phát hành**

**22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả**

**23. Dự phòng phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	470.795.977	470.795.977
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	470.795.977	470.795.977
b) Dài hạn	29.448.706.281	29.448.706.281
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	29.448.706.281	29.448.706.281

Số đầu năm

Số đầu năm

470.795.977  
470.795.977  
29.448.706.281  
29.448.706.281

Số cuối kỳ

Số cuối kỳ

470.795.977  
470.795.977  
29.448.706.281  
29.448.706.281



**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.

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

Số cuối kỳ \_\_\_\_\_ Số đầu năm \_\_\_\_\_

- a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:  
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

20,0%

20,0%

**25. 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Số dư đầu năm trước</b>	673.643.390.000	-	-	-	-	(30.845.085)	202.812.539.264	876.425.084.179
- Tăng vốn trong năm trước							65.415.065.992	65.415.065.992
- Lãi trong năm trước							(84.923.290.145)	(84.923.290.145)
- Tăng khác								
- Giảm vốn trong năm trước								
- Lỗ trong năm trước								
- Giảm khác								
<b>Số dư đầu năm nay</b>	673.643.390.000	-	-	-	-	(30.845.085)	183.304.315.111	856.916.860.026
- Tăng vốn trong năm nay							50.056.865.043	50.056.865.043
- Lãi trong năm nay								
- Tăng khác								
- Giảm vốn trong năm nay								
- Lỗ trong năm nay								
- Giảm khác								
<b>Số dư cuối năm nay</b>	673.643.390.000	-	-	-	-	(30.845.085)	228.782.125.534	902.394.670.449



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

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm	Tỷ lệ (%)
- Vốn góp của các đối tượng khác	673.643.390.000		673.643.390.000	
+ Công ty TNHH Khải Hưng		0,00%	134.781.740.000	20,01%
+ Bà Đinh Thị Thanh Hà	155.526.240.000	23,09%	155.526.240.000	23,09%
+ Ông Bùi Khắc Sơn	134.687.500.000	19,99%	134.687.500.000	19,99%
+ Bà Nguyễn Minh Trang	167.791.100.000	24,91%	33.009.360.000	4,90%
+ Bà Nguyễn Phương Lan	65.151.620.000	9,67%	65.151.620.000	9,67%
+ Cổ đông khác	150.486.930.000	22,34%	150.486.930.000	22,34%
	<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,	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	673.643.390.000	673.643.390.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	673.643.390.000	673.643.390.000
- 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	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 của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:		

e) Các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển;
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy 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 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.070.723.452.716	1.812.765.195.982
a) Doanh thu	2.070.723.452.716	1.812.765.195.982
- Doanh thu bán hàng;	274.292.498.185	282.633.853.491
- Doanh thu xây lắp;	911.827.133.732	641.436.085.541
- Doanh thu sản xuất công nghiệp;	91.039.646.982	159.899.777.091
- Doanh thu kinh doanh BĐS	777.346.446.568	706.875.278.356
- Doanh thu khác	16.217.727.249	21.920.201.503
b) Doanh thu đối với các bên liên quan	270.540.842.366	257.040.152.241



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

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.

Công ty con	270.540.842.366	257.038.977.241
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	38.367.846.841	49.623.628.917
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	26.095.811.943	42.119.669.061
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	71.451.873.531	29.367.485.707
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	3.156.858.501	6.124.825.458
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	105.865.577.776	129.278.569.718
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	607.880
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	25.553.259.774	524.190.500
<b>Công ty liên kết</b>		<b>1.175.000</b>
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	-	1.175.000
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>2.772.662.968</b>	<b>609.369.601</b>
Trong đó:		
- Hàng bán bị trả lại;	2.772.662.968	609.369.601
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</b>
	<b>1.885.223.260.581</b>	<b>1.676.779.859.073</b>
- Giá vốn xây lắp	864.476.443.200	593.118.595.743
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	84.480.175.594	146.283.328.728
- Giá vốn hàng hóa	265.171.763.572	272.109.965.032
- Giá vốn kinh doanh BĐS	654.980.826.183	644.108.030.537
- Giá vốn khác	16.114.052.032	21.159.939.033
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</b>
	<b>106.211.247.742</b>	<b>102.099.415.252</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	59.683.741.288	96.260.128.598
- Lãi bán các khoản đầu tư;	42.651.973.282	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	2.740.297.442	5.619.172.068
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	589.456.624	217.880.915
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.	545.779.106	2.233.671
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</b>
	<b>128.937.615.838</b>	<b>110.709.381.943</b>
- Lãi tiền vay;	99.696.644.875	107.975.424.754
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;	130.985.063	362.629.872
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, d	24.435.612.611	(5.621.994.163)
- Chi phí tài chính khác.	4.674.373.289	5.204.488.198
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</b>
	<b>1.490.824.849</b>	<b>1.119.612.327</b>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	-	917.468.024
- Tiền phạt thu được;	74.972.660	28.481.164
- Các khoản khác.	1.415.852.189	173.663.139
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</b>
	<b>5.617.960.299</b>	<b>2.525.866.850</b>
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	1.717.413.926	-
- Các khoản bị phạt;	159.842.629	2.441.753.182
- Các khoản khác.	3.740.703.744	84.113.668



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

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.

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023		Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	
	Giá trị	%	Giá trị	%
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>116.390.675.070</b>		<b>52.932.308.826</b>	
Chi phí nhân viên quản lý	31.680.335.820	27,2%	31.547.671.217	59,6%
Chi phí vật liệu quản lý	14.776.701	0,0%	13.701.806	0,0%
Chi phí đồ dùng văn phòng	57.016.570	0,0%	107.791.571	0,2%
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.111.396.014	3,5%	5.506.141.217	10,4%
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	0,0%	3.000.000	0,0%
Chi phí dự phòng	66.789.497.074	57,4%	-	0,0%
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.888.089.566	6,8%	8.602.889.759	16,3%
Chi phí bằng tiền khác	5.846.563.325	5,0%	7.151.113.256	13,5%
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>3.814.201.545</b>		<b>952.211.603</b>	
Chi phí nhân viên bán hàng	-	0,0%	-	0,0%
Chi phí bán hàng mua ngoài	3.467.355.305	90,9%	812.642.075	85,3%
Chi phí bán hàng bằng tiền	107.584.192	2,8%	-	0,0%
Chi phí khấu hao TSCĐ	239.262.048	6,3%	139.569.528	14,7%
<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>(9.328.278.534)</b>	
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	(37.403.864.879)		(9.328.278.534)	
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>		<b>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</b>	
	<b>2.204.980.402.862</b>		<b>1.803.027.451.371</b>	
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	75.619.997.022		39.098.867.689	
- Chi phí nhân công;	49.160.129.796		58.336.149.681	
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	36.841.186.299		38.584.183.589	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	24.507.339.714		29.272.077.782	
- Chi phí khác bằng tiền.	11.221.668.572		14.251.870.265	
- Chi phí thuê phụ	965.301.829.507		1.182.938.514.090	
- Vốn hóa chi phí lãi vay	31.893.244.017		11.766.774.729	
- Dự phòng	29.385.632.195		(9.328.278.534)	
- Chi phí được phân bổ hợp đồng hợp tác đầu tư	451.725.396.686		431.816.651.626	
- Chi phí hàng hóa	529.323.979.054		6.290.640.454	
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>		<b>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</b>	
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.</b>	<b>23.016.148.842</b>		<b>15.388.438.207</b>	
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành; (8211)	23.016.148.842		15.388.438.207	
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay;	-		-	
<b>a) Giao dịch với các bên liên quan:</b>				
<i>Các bên liên quan khác với Công ty gồm:</i>				
<b>Bên liên quan</b>		<b>Mối quan hệ</b>		
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai		Công ty con		
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú		Công ty con		
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai		Công ty con		
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai		Công ty con		
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai		Công ty con		
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai		Công ty con		
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai		Công ty con		



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

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.

Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương  
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa  
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 CP tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện

Công ty con  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết

**b) Các nghiệp vụ phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan:**

**- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

**Từ 01/01/2023  
đến 31/12/2023**

**Từ 01/01/2022  
đến 31/12/2022**

*Công ty con*

Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai  
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú  
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai  
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai  
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai  
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai  
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương

270.540.842.366  
270.540.842.366  
38.367.846.841  
26.095.811.943  
71.451.873.531  
3.156.858.501  
105.865.577.776  
-

257.040.152.241  
257.038.977.241  
49.623.628.917  
42.119.669.061  
29.367.485.707  
6.124.825.458  
129.278.569.718  
607.880

*Công ty liên doanh liên kết*

Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa

-  
-

1.175.000  
1.175.000

**- Mua hàng hóa dịch vụ**

876.384.948.228

465.728.156.691

*Công ty con*

Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai  
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú  
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai  
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai  
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai  
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai  
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai  
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương

585.056.986.716  
54.777.936.506  
39.549.127.366  
85.041.123.978  
1.904.056.673  
353.081.278.170  
4.529.055.337  
6.112.250.781  
40.062.157.905

465.728.156.691  
97.708.401.356  
56.331.684.137  
65.627.777.965  
5.218.525.979  
217.320.093.662  
5.887.348.401  
13.017.073.362  
4.612.901.829

**- Doanh thu hoạt động tài chính**

3.174.976.548

5.452.540.400

*Công ty con*

Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai  
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai  
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai  
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai

3.174.976.548  
1.789.197.442  
-  
-  
840.000.000

5.452.540.400  
1.456.790.400  
1.234.750.000  
2.061.000.000  
700.000.000

**- Cổ tức được chia**

2.629.197.442

5.452.540.400

*Công ty con*

Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai  
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai  
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai  
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai

2.629.197.442  
1.789.197.442  
-  
-  
840.000.000

5.452.540.400  
1.456.790.400  
1.234.750.000  
2.061.000.000  
700.000.000

**- Chi phí tài chính**

5.941.339.113

6.913.675.780

*Công ty con*

Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai  
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú  
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai  
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai  
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai  
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai

5.941.339.113  
683.224.154  
206.310.297  
959.843.906  
307.121.918  
3.306.455.600  
478.383.238

6.913.675.780  
-  
101.989.480  
1.670.943.746  
38.243.836  
4.750.042.414  
352.456.304

**c) Công nợ với các bên liên quan**

**- Đầu tư tài chính ngắn hạn (cho vay)**

**Số cuối kỳ**

**Số đầu năm**

*Công ty liên doanh liên kết*

11.500.000.000  
11.500.000.000

11.500.000.000  
11.500.000.000



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

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.

Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
<b>- Phải thu của khách hàng</b>	<b>118.002.422.094</b>	<b>100.786.682.349</b>
<i>Công ty con</i>	<i>82.289.204.308</i>	<i>61.095.860.899</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	12.307.247.518	11.163.028.165
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	10.020.373.141	10.206.659.394
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	7.026.505.594	13.846.715.617
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	34.429.098.797	21.559.768.105
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	<i>35.713.217.786</i>	<i>39.690.821.450</i>
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	10.496.259.605
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	4.369.999.999	4.725.008.295
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	95.824.408	3.595.824.408
<b>- Trả trước cho người bán</b>	<b>16.828.443.271</b>	<b>109.436.415.378</b>
<i>Công ty con</i>	<i>16.828.443.271</i>	<i>109.436.415.378</i>
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	-	8.190.000.000
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	34.017.438.758
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	768.259.212	54.575.532.072
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	13.334.016.449	12.653.444.548
<b>- Phải thu khác</b>	<b>3.661.464.745</b>	<b>3.661.464.745</b>
<i>Công ty con</i>	<i>3.661.464.745</i>	<i>3.661.464.745</i>
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	3.661.464.745
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>- Phải trả người bán</b>	<b>243.760.558.820</b>	<b>328.577.714.283</b>
<i>Công ty con</i>	<i>243.637.886.530</i>	<i>328.306.018.299</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	38.687.866.482	45.833.896.470
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	21.636.130.238	37.554.319.468
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	33.209.761.666	59.414.601.698
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	6.769.105.690	10.081.894.314
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	115.149.839.844	158.150.023.056
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	4.980.644.471	5.834.230.521
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	9.810.196.782	11.437.052.772
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	13.394.341.357	-
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	<i>122.672.290</i>	<i>271.695.984</i>
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	122.595.368
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	4.785.000	4.785.000
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	78.887.290	105.315.616
<b>- Vay ngắn hạn</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>
<i>Công ty con</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>-</i>
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	10.000.000.000	-
<b>- Vay dài hạn</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>24.243.196.706</b>
<i>Công ty con</i>	<i>4.500.000.000</i>	<i>24.243.196.706</i>
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	19.743.196.706
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	4.500.000.000	4.500.000.000



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

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.

4. 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):.
5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
6. Thông tin về hoạt động liên tục:
7. Những thông tin khác:

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>1. Cơ cấu tài sản và cơ cấu vốn</b>		
<b>1.1. Cơ cấu tài sản</b>		
- Tài sản ngắn hạn /Tổng tài sản	74,98	68,54
- Tài sản dài hạn /Tổng tài sản	25,02	31,46
<b>1.2. Cơ cấu vốn</b>		
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	73,59	78,71
- Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	2,786	3,70
- Vốn chủ sở hữu /Tổng nguồn vốn	26,41	21,29
<b>2. Khả năng thanh toán</b>		
2.1 Khả năng thanh toán ngắn hạn	1,06	1,00
2.2 Khả năng thanh toán nhanh	0,64	0,83
<b>3. Tỷ suất sinh lời</b>		
3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu		
- Tỷ suất LNTT /Doanh thu	3,53	4,46
- Tỷ suất LNST /Doanh thu	2,42	3,61
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản		
- Tỷ suất LNTT /Tổng tài sản	2,14	2,01
- Tỷ suất LNST /Tổng tài sản	1,47	1,63
3.3 Tỷ suất LNST trên vốn CSH	5,55	7,63

Hà Nội, ngày 30. tháng 11. năm 2024

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Trưởng đơn vị

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Cao Thăng*

