



**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 III NĂM 2023**

*Hà Nội, tháng      năm 2023*





## 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 30 tháng 9 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>3.256.504.735.247</b> | <b>3.163.095.095.452</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> |             | <b>113.759.700.284</b>   | <b>82.366.518.321</b>    |
| 1. Tiền   | 111        | VI.1        | 96.759.700.284           | 75.366.518.321           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 17.000.000.000           | 7.000.000.000            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> | VI.2        | <b>11.051.088.500</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        |             | 11.010.000.000           | 11.000.000.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>2.013.319.927.061</b> | <b>2.314.743.979.164</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | VI.3a       | 1.235.757.354.716        | 2.019.943.742.313        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        |             | 653.199.824.729          | 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      | 37.424.000.000           | 15.700.000.000           |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | VI.4a       | 359.169.124.900          | 380.293.344.322          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)           | 137        |             | (272.230.377.284)        | (262.682.236.259)        |
| 8. Tài khoản thiếu chờ xử lý                        | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>1.073.010.392.399</b> | <b>733.808.028.879</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | VI.7        | 1.077.468.397.143        | 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>45.363.627.003</b>    | <b>21.135.480.588</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | VI.13a      | 1.721.105.530            | 2.510.044.793            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 42.397.369.477           | 16.774.133.918           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | 1.245.151.996            | 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>690.828.557.095</b>   | <b>1.074.667.962.320</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |             | <b>15.110.930.232</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 30 tháng 9 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        |             | 59.000.000               | 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        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>336.605.639.723</b>   | <b>374.476.976.322</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        |             | 336.224.412.865          | 373.898.063.077          |
| - Nguyên giá                                    | 222        | VI.9        | 765.874.294.761          | 774.686.374.101          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 223        |             | (429.649.881.896)        | (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       | 381.226.858              | 578.913.245              |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 4.813.880.647            | 4.928.880.647            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 229        |             | (4.432.653.789)          | (4.349.967.402)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | VI.12       | <b>208.955.297.853</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        |             | (31.696.308.051)         | (41.168.942.181)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>17.777.733.121</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      | 17.777.733.121           | 17.562.501.260           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>106.808.399.260</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      | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        | VI.2.b      | 4.250.000.000            | 4.250.000.000            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>5.570.556.906</b>     | <b>11.984.018.580</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | VI.13.b     | 2.805.579.725            | 8.633.042.415            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        | VI.22.a     | 2.764.977.181            | 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>3.947.333.292.342</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 30 tháng 9 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>3.046.878.315.236</b> | <b>3.339.555.350.011</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>2.825.158.645.886</b> | <b>2.997.376.890.382</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | VI.15       | 713.476.522.083          | 664.522.720.478          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        |             | 273.183.948.089          | 247.417.986.817          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | VI.17       | 20.764.262.179           | 11.845.204.205           |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 25.383.666.312           | 33.646.747.170           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | VI.18.a     | 153.341.369.749          | 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       | 83.436.364               | 218.840.525              |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | VI.19.a     | 104.451.631.316          | 51.810.282.752           |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | VI.14.a     | 1.517.021.060.251        | 1.776.893.381.131        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        | VI.21a      | 1.163.083.128            | 756.455.873              |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 16.289.666.415           | 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>221.719.669.350</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     | 47.560.340.839           | 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     | 10.192.550.311           | 74.182.886.778           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | VI.14.b     | 120.881.279.662          | 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        |             | 30.108.877.516           | 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 30 tháng 9 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>900.454.977.106</b>   | <b>898.207.707.761</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> |             | <b>900.454.977.106</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       | 190.602.314.319          | 187.053.484.151          |
| - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước      | 421a       |             | 188.015.372.432          | 121.209.319.396          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                 | 421b       |             | 2.586.941.887            | 65.844.164.755           |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                    | 422        |             | -                        | -                        |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát          | 429        | VI.23       | 23.412.734.132           | 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>3.947.333.292.342</b> | <b>4.237.763.057.772</b> |

Hà Đông, ngày 30 tháng 10 năm 2023

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

**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 HỢP NHẤT**

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2023 đến ngày 30/9/2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Quý 3                   |                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                          |
|---|-----------|-------------|-------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|   |           |             | Năm nay                 | Năm trước              | Năm nay                            | Năm trước                |
| 1   | 2         | 3           | 4                       | 5                      | 6                                  | 7                        |
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>          | <b>01</b> | VII.1       | <b>520.425.464.898</b>  | <b>561.614.298.884</b> | <b>1.334.936.403.384</b>           | <b>1.141.304.830.542</b> |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02        | VII.2       | 2.772.662.968           | -                      | 2.772.662.968                      | -                        |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>10</b> |             | <b>517.652.801.930</b>  | <b>561.614.298.884</b> | <b>1.332.163.740.416</b>           | <b>1.141.304.830.542</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                       | 11        | VII.3       | 472.962.747.490         | 508.181.058.039        | 1.208.551.131.267                  | 1.010.992.439.509        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>20</b> |             | <b>44.690.054.440</b>   | <b>53.433.240.845</b>  | <b>123.612.609.149</b>             | <b>130.312.391.033</b>   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 21        | VII.4       | 748.256.485             | 6.373.273.350          | 65.742.304.113                     | 20.568.448.747           |
| 7. Chi phí tài chính                                      | 22        | VII.5       | 34.168.382.568          | 20.299.257.347         | 95.916.455.164                     | 72.554.523.668           |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                               | 23        |             | 27.779.828.991          | 20.184.984.094         | 89.512.034.532                     | 72.275.739.775           |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh liên kết     | 24        |             | -                       | -                      | -                                  | -                        |
| 9. Chi phí bán hàng                                       | 25        | VII.8b      | 1.384.362.417           | 1.711.163.415          | 2.961.380.283                      | 3.411.262.585            |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26        | VII.8a      | 19.822.826.305          | 24.267.219.160         | 74.038.759.958                     | 62.749.917.249           |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>        | <b>30</b> |             | <b>(9.937.260.365)</b>  | <b>13.528.874.273</b>  | <b>16.438.317.857</b>              | <b>12.165.136.278</b>    |
| 12. Thu nhập khác   | 31        | VII.6       | 916.325.029             | 1.259.023.888          | 3.190.776.824                      | 11.957.823.269           |
| 13. Chi phí khác  | 32        | VII.7       | 277.885.111             | 1.163.170.689          | 5.471.213.149                      | 10.105.355.977           |
| <b>14. Lợi nhuận khác</b>                                 | <b>40</b> |             | <b>638.439.918</b>      | <b>95.853.199</b>      | <b>(2.280.436.325)</b>             | <b>1.852.467.292</b>     |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>              | <b>50</b> |             | <b>(9.298.820.447)</b>  | <b>13.624.727.472</b>  | <b>14.157.881.532</b>              | <b>14.017.603.570</b>    |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                           | 51        | VII.10      | 3.039.204.717           | 6.396.534.759          | 11.824.744.593                     | 12.781.473.260           |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                            | 52        |             | -                       | -                      | 585.998.985                        | 350.048.822              |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                        | <b>60</b> |             | <b>(12.338.025.164)</b> | <b>7.228.192.713</b>   | <b>1.747.137.954</b>               | <b>886.081.488</b>       |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                     | 61        |             | (11.687.208.377)        | 7.933.219.218          | 2.665.538.464                      | 2.122.827.330            |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát        | 62        |             | (650.816.787)           | (705.026.505)          | (918.400.510)                      | (1.236.745.842)          |

Hà Đông, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)  
Lê Thị Ngọc DiệpKế toán trưởng  
(Ký, họ tên)  
Mai Văn ĐịnhThủ trưởng đơn vị  
(Ký, họ tên, đóng dấu)  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Cao Thắng

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2023 đến ngày 30/9/2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

| Chỉ 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>  |           |    |                                    |                        |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | 01        |    | 14.157.881.532                     | 14.017.603.570         |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |           |    |                                    |                        |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        |    | 40.462.275.985                     | 14.228.124.251         |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |    | 19.891.276.737                     | (6.505.586.392)        |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        |    | 1.392.931.088                      | 27.379.115             |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |    | (117.808.236.459)                  | (7.049.096.879)        |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |    | 89.512.034.532                     | 32.173.465.577         |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |    | -                                  | (86.529.835)           |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          | 08        |    | <b>47.608.163.415</b>              | <b>46.805.359.407</b>  |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |    | 387.011.017.048                    | 258.878.862.523        |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |    | (324.638.587.831)                  | (31.848.280.656)       |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |    | (125.947.379.225)                  | 134.036.618.889        |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |    | 4.789.125.673                      | 96.274.271             |
| - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh   | 13        |    | -                                  | -                      |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |    | (87.655.977.953)                   | (31.897.694.436)       |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |    | (5.747.007.759)                    | (1.003.612.958)        |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |    | 41.344.908.772                     | 1.280.251.529          |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        |    | (4.635.271.892)                    | (2.767.702.220)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |    | <b>(67.871.009.752)</b>            | <b>373.580.076.349</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        |    | (5.417.951.368)                    | (126.000.000)          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22        |    | 121.477.793.845                    | -                      |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        |    | (40.522.000.000)                   | (2.000.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        |    | 11.016.455.517                     | -                      |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |    | (300.000.000)                      | (200.815.700.000)      |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        |    | 297.378.840.000                    | -                      |

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2023 đến ngày 30/9/2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

| Chỉ tiêu   | Mã số     | TM | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                          |
|--|-----------|----|------------------------------------|--------------------------|
|  |           |    | Năm nay                            | Năm trước                |
| 1  | 2         | 3  | 4                                  | 5                        |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |    | 31.878.037.481                     | 205.489.702              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |    | <b>415.511.175.475</b>             | <b>(202.736.210.298)</b> |
| <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        |    | 938.137.744.408                    | 541.222.113.690          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |    | (1.241.661.237.822)                | (565.917.236.260)        |
| 5. Tiền trả nợ thuê tài chính  | 35        |    | -                                  | (862.490.913)            |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |    | (13.020.273.291)                   | (25.753.575.859)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |    | <b>(316.243.766.705)</b>           | <b>(51.311.189.342)</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>                                      | <b>50</b> |    | <b>31.396.399.018</b>              | <b>119.532.676.709</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        |    | (3.217.055)                        |                          |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>                                    | <b>70</b> |    | <b>113.759.700.284</b>             | <b>210.342.802.102</b>   |

Hà Đông, ngày 30 tháng 10 năm 2023

 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.

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

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2023 đến ngày 30/9/2023

#### 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 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;



## 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 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.

- 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



## 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.

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 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 thỏa 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 có 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 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.
- 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 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 30/9/2023

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

|  |  | Số cuối kỳ        |                        |                        | Số đầu năm              |                        |                   |                        |                        |                         |                        |
|--|--|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|  |  | Số cuối kỳ        |                        |                        | Số đầu năm              |                        |                   |                        |                        |                         |                        |
|  |  | Giá gốc           | Giá trị hợp lý         | Dự phòng               | Giá gốc                 | Giá trị hợp lý         | Dự phòng          |                        |                        |                         |                        |
| <b>1. Tiền</b>                               |  |                   |                        |                        |                         |                        |                   |                        |                        |                         |                        |
| - Tiền mặt                                   |  |                   | 13.083.700.576         |                        |                         | 16.056.313.032         |                   |                        |                        |                         |                        |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn            |  |                   | 83.675.999.708         |                        |                         | 59.310.205.289         |                   |                        |                        |                         |                        |
| - Các khoản tương đương tiền                 |  |                   | 17.000.000.000         |                        |                         | 7.000.000.000          |                   |                        |                        |                         |                        |
| <b>Cộng</b>                                  |  |                   | <b>113.759.700.284</b> |                        |                         | <b>82.366.518.321</b>  |                   |                        |                        |                         |                        |
| <b>2. Các khoản đầu tư tài chính</b>         |  |                   | Số cuối kỳ             |                        |                         | Số đầu năm             |                   |                        |                        |                         |                        |
|  |  | Giá gốc           | Giá trị hợp lý         | Dự phòng               | Giá gốc                 | Giá trị hợp lý         | Dự phòng          |                        |                        |                         |                        |
| <b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>             |  |                   |                        |                        |                         |                        |                   |                        |                        |                         |                        |
| - Tổng giá trị cổ phiếu;                     |  | 41.088.500        | 41.088.500             |                        | 41.088.500              | 41.088.500             |                   |                        |                        |                         |                        |
| <b>b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>    |  | 41.733.000.000    | 26.533.000.000         | (15.200.000.000)       | 20.063.000.000          | 4.863.000.000          | (15.200.000.000)  |                        |                        |                         |                        |
| <b>b1) Ngắn hạn</b>                          |  | 37.424.000.000    | 22.224.000.000         | (15.200.000.000)       | 15.700.000.000          | 500.000.000            | (15.200.000.000)  |                        |                        |                         |                        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn BIDV dưới 3 tháng       |  |                   |                        |                        |                         |                        |                   |                        |                        |                         |                        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn BIDV trên 3 tháng       |  | 11.010.000.000    | 11.010.000.000         |                        |                         |                        |                   |                        |                        |                         |                        |
| - Trái phiếu                                 |  |                   |                        |                        |                         |                        |                   |                        |                        |                         |                        |
| - Các khoản đầu tư khác                      |  | 37.424.000.000    | 22.224.000.000         | (15.200.000.000)       | 15.700.000.000          | 500.000.000            | (15.200.000.000)  |                        |                        |                         |                        |
| Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam    |  | 11.000.000.000    |                        | (11.000.000.000)       | 11.000.000.000          |                        | (11.000.000.000)  |                        |                        |                         |                        |
| Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar |  | 3.300.000.000     | -                      | (3.300.000.000)        | 3.300.000.000           |                        | (3.300.000.000)   |                        |                        |                         |                        |
| Công ty CP Xuân Mai - Đà Nẵng                |  | 500.000.000       |                        | (500.000.000)          | 500.000.000             |                        | (500.000.000)     |                        |                        |                         |                        |
| Đối tượng khác                               |  | 22.624.000.000    | 22.224.000.000         | (400.000.000)          | 900.000.000             | 500.000.000            | (400.000.000)     |                        |                        |                         |                        |
| <b>b2) Dài hạn</b>                           |  | 4.250.000.000     | 4.250.000.000          | -                      | 4.250.000.000           | 4.250.000.000          |                   |                        |                        |                         |                        |
| - Trái phiếu BIDV                            |  | 4.250.000.000     | 4.250.000.000          |                        | 4.250.000.000           | 4.250.000.000          |                   |                        |                        |                         |                        |
| <b>b3) Cho vay dài hạn</b>                   |  | 59.000.000        | 59.000.000             |                        | 113.000.000             | 113.000.000            |                   |                        |                        |                         |                        |
| - Cá nhân                                    |  | 59.000.000        | 59.000.000             |                        | 113.000.000             | 113.000.000            |                   |                        |                        |                         |                        |
| <b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>     |  |                   | Số cuối kỳ             |                        |                         | Số đầu năm             |                   |                        |                        |                         |                        |
| - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết    |  |                   |                        |                        |                         |                        |                   |                        |                        |                         |                        |
|  |  | Tỷ lệ vốn năm giữ | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá trị hợp lý         | Tỷ lệ vốn năm giữ | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá trị hợp lý         |
| Công ty CP BT Xuân Mai Miền Nam              |  | 49,0%             | 49,0%                  | 40.430.398.927         | (40.430.398.927)        |                        | 49,0%             | 49,0%                  | 40.430.398.927         | (40.430.398.927)        |                        |
| Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng                  |  | 49,0%             | 49,0%                  | 24.500.000.000         | (24.500.000.000)        |                        | 49,0%             | 49,0%                  | 24.500.000.000         | (24.500.000.000)        |                        |
| Công ty CP ĐT phát triển đô thị Sơn An       |  | 32,1%             | 32,1%                  | 29.970.755.000         |                         | 29.970.755.000         | 32,1%             | 32,1%                  | 29.970.755.000         |                         | 29.970.755.000         |
| Công ty CP tư vấn và DV kỹ thuật điện        |  | 45,0%             | 45,0%                  | 49.500.000.000         |                         | 49.500.000.000         | 45,0%             | 45,0%                  | 49.500.000.000         |                         | 49.500.000.000         |
| Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa           |  | 40,0%             | 40,0%                  | 21.916.000.000         |                         | 22.365.494.260         | 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> |                   |                        | <b>166.317.153.927</b> | <b>(64.930.398.927)</b> | <b>101.836.249.260</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.

**- Đầu tư vào đơn vị khác**

|   | Số cuối kỳ  |          |                | Số đầu năm      |          |                 |
|---|-------------|----------|----------------|-----------------|----------|-----------------|
|   | Giá gốc     | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc         | Dự phòng | Giá trị hợp lý  |
| Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 | 722.150.000 | -        | 722.150.000    | 255.449.016.718 |          | 255.449.016.718 |
| Công ty CP Điện Việt Lào                          | 722.150.000 |          | 722.150.000    | 722.150.000     |          | 722.150.000     |
|   |             |          |                | 254.726.866.718 |          | 254.726.866.718 |

**3. Phải thu của khách hàng**

|   | Số cuối kỳ               |                          |                        | Số đầu năm               |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | Giá gốc                  | Dự phòng                 | Giá trị                | Giá gốc                  | Dự phòng                 | Giá trị                  |
| <b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>                                | <b>1.235.757.354.716</b> | <b>(254.182.657.501)</b> | <b>981.956.279.598</b> | <b>2.019.943.742.313</b> | <b>(244.634.516.476)</b> | <b>1.775.309.225.837</b> |
| <b>- Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải th</b>      | <b>239.129.123.150</b>   | <b>(28.580.992.571)</b>  | <b>210.548.130.579</b> | <b>1.057.951.285.390</b> | <b>(27.980.880.159)</b>  | <b>1.029.970.405.231</b> |
| - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn                        | 206.156.336.716          | (28.580.992.571)         | 177.575.344.145        | 885.823.596.044          | (27.980.880.159)         | 857.842.715.885          |
| - Chi nhánh Rose Town - Công ty cổ phần sản xuất Bao Bì và hàng xuất khẩu | 32.972.786.434           | -                        | 32.972.786.434         | 172.127.689.346          |                          | 172.127.689.346          |
| <b>- Phải thu của khách hàng khác</b>                                     | <b>996.628.231.566</b>   | <b>(225.601.664.930)</b> | <b>771.026.566.636</b> | <b>961.992.456.923</b>   | <b>(216.653.636.317)</b> | <b>740.017.497.646</b>   |
| <b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan Cty liên kết</b>          | <b>36.121.571.129</b>    | <b>(35.739.988.746)</b>  | <b>381.582.383</b>     | <b>41.416.320.002</b>    | <b>(36.094.997.042)</b>  | <b>5.321.322.960</b>     |
| Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam                                 | 10.373.664.237           | (10.496.259.605)         | -122.595.368           | 10.496.259.605           | (10.496.259.605)         |                          |
| Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng  | 21.282.082.485           | (20.873.729.142)         | 408.353.343            | 21.282.082.485           | (20.873.729.142)         | 408.353.343              |
| Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An                           | 4.369.999.999            | (4.369.999.999)          |                        | 4.725.008.295            | (4.725.008.295)          |                          |
| Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa  | 95.824.408               |                          | 95.824.408             | 4.912.969.617            |                          | 4.912.969.617            |

**b) Phải thu của khách hàng dài hạn**

**4. Phải thu khác**

|   | Số cuối kỳ             |                        | Số đầu năm             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>359.169.124.900</b> | <b>(2.847.719.783)</b> | <b>380.293.344.322</b> | <b>(2.847.719.783)</b> |
| - (Nợ tạm ứng cá nhân)  | 19.594.394.972         | -                      | 19.843.323.159         |                        |
| - Ký cược, ký quỹ;  | 32.349.432.390         |                        | 31.282.885.294         |                        |
| - Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia                         | 0                      |                        | 9.403.380.000          |                        |
| - Phải thu khác.  | 307.225.297.538        | (2.847.719.783)        | 319.763.755.869        | (2.847.719.783)        |
| <i>Phải thu về tiền mua đất đã trả cho người bán nhưng chưa học</i> |                        |                        | <i>38.038.000.000</i>  |                        |
| <i>Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar</i>                 | <i>985.246.528</i>     | <i>(985.246.528)</i>   | <i>985.246.528</i>     | <i>(985.246.528)</i>   |
| <i>Công ty cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương</i>                    | <i>8.387.285.061</i>   |                        | <i>10.385.297.030</i>  |                        |
| <i>Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu</i>            | <i>114.192.442.282</i> |                        | <i>114.205.481.424</i> |                        |
| <i>Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng</i>       | <i>10.000.000.000</i>  |                        | <i>10.000.000.000</i>  |                        |
| <i>Tổng Công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin</i>     | <i>18.433.297.463</i>  |                        | <i>18.433.297.463</i>  |                        |
| <i>Phải thu khác</i>  | <i>155.227.026.204</i> | <i>(1.862.473.255)</i> | <i>127.716.433.424</i> | <i>(1.862.473.255)</i> |

**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>b) Dài hạn</b>  | <b>15.051.930.232</b>  |                        | <b>15.051.930.232</b>  |                        |
| - Ký cược, ký quỹ;   | 60.000.000             |                        | 60.000.000             |                        |
| - Phải thu khác.   | 14.991.930.232         |                        | 14.991.930.232         |                        |
| <i>CTy TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng</i>        | <i>6.000.000.000</i>   |                        | <i>6.000.000.000</i>   |                        |
| <i>CTy CP Sông Đà 1.01 Góp vốn đầu tư XD dự án nhà ở Hemisco</i> | <i>8.991.930.232</i>   |                        | <i>8.991.930.232</i>   |                        |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>374.221.055.132</b> | <b>(2.847.719.783)</b> | <b>395.345.274.554</b> | <b>(2.847.719.783)</b> |

**5. Tài sản thiếu chờ xử lý****6. Nợ xấu****7. Hàng tồn kho:**

|  | <u>Số cuối kỳ</u>        |                        | <u>Số đầu năm</u>      |                      |
|--|--------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
|  | <u>Giá gốc</u>           | <u>Dự phòng</u>        | <u>Giá gốc</u>         | <u>Dự phòng</u>      |
| - Nguyên liệu, vật liệu;               | 39.425.202.934           | (642.809.291)          | 47.081.584.226         | (202.306.863)        |
| - Công cụ, dụng cụ;                    | 7.743.736.183            | (630.000)              | 3.068.666.527          | (630.000)            |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang; | 733.679.655.997          |                        | 662.978.068.323        |                      |
| - Thành phẩm;                          | 20.979.411.417           |                        | 19.985.114.690         |                      |
| - Hàng hóa;                            | 275.640.390.612          | (3.814.979.620)        | 897.531.976            |                      |
|  | <b>1.077.468.397.143</b> | <b>(4.458.418.911)</b> | <b>734.010.965.742</b> | <b>(202.936.863)</b> |

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

|  | <u>Số cuối kỳ</u>     |   | <u>Số đầu năm</u>     |
|--|-----------------------|---|-----------------------|
| <b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>                             | <b>17.777.733.121</b> | - | <b>17.562.501.260</b> |
| - Xây dựng cơ bản  | 17.777.733.121        |   | 17.562.501.260        |
| <i>Bãi thành phẩm mở rộng CNMN</i>                         |                       |   | 826.776.236           |
| Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5                 | 12.359.214.793        |   | 12.000.000.000        |
| <i>ĐA cải tạo nâng cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh trì, HN</i> | 5.418.518.328         |   | 4.705.859.173         |
| <i>Khác</i>  |                       |   | 29.865.851            |
| - Sửa chữa.  | -                     |   |                       |



**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.

**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>              |                        |                   |                                 |                          |                    |                  |
| <b>Số dư đầu năm</b>              | 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                   |                        | 550.000.000       | 3.568.849.668                   | 57.000.000               |                    | 4.175.849.668    |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành          |                        | 200.093.603       |                                 |                          |                    | 200.093.603      |
| - Thanh lý, nhượng bán            | (326.907.805)          | (1.574.639.884)   | (11.198.915.831)                | (87.559.091)             |                    | (13.188.022.611) |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              | 393.515.797.807        | 308.517.470.495   | 46.915.862.577                  | 15.867.718.009           | 1.057.445.873      | 765.874.294.761  |
| <b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                   |                                 |                          |                    |                  |
| <b>Số dư đầu năm</b>              | 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               | 9.032.677.283          | 23.422.378.342    | 2.171.814.792                   | 773.648.227              |                    | 35.400.518.644   |
| - Thanh lý, nhượng bán            | (125.314.659)          | (1.889.117.572)   | (4.441.829.902)                 | (82.685.639)             |                    | (6.538.947.772)  |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              | 128.743.500.715        | 247.694.702.450   | 37.159.501.031                  | 14.994.731.827           | 1.057.445.873      | 429.649.881.896  |
| <b>III. Giá trị còn lại</b>       |                        |                   |                                 |                          |                    |                  |
| - Tại ngày đầu năm                | 274.006.567.521        | 83.180.575.096    | 15.116.412.599                  | 1.594.507.861            |                    | 373.898.063.077  |
| - Tại ngày cuối kỳ                | 264.772.297.092        | 60.822.768.045    | 9.756.361.546                   | 872.986.182              |                    | 336.224.412.865  |

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 93.979.293.862 đồng.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 74.908.481.133 đồng.

**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>              |                   |                 |                          |                   |                   |               |
| <b>Số dư đầu năm</b>              |                   |                 |                          | 4.928.880.647     |                   | 4.928.880.647 |
| - Giảm khác                       |                   |                 |                          | (115.000.000)     |                   | (115.000.000) |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              |                   |                 |                          | 4.813.880.647     |                   | 4.813.880.647 |
| <b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                 |                          |                   |                   |               |
| <b>Số dư đầu năm</b>              |                   |                 |                          | 4.349.967.402     |                   | 4.349.967.402 |
| - Khấu hao trong kỳ               |                   |                 |                          | 197.686.387       |                   | 197.686.387   |
| - Giảm khác                       |                   |                 |                          | (115.000.000)     |                   | (115.000.000) |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              |                   |                 |                          | 4.432.653.789     |                   | 4.432.653.789 |
| <b>III. Giá trị còn lại</b>       |                   |                 |                          |                   |                   |               |
| - Tại ngày đầu năm                |                   |                 |                          | 578.913.245       |                   | 578.913.245   |
| - Tại ngày cuối kỳ                |                   |                 |                          | 381.226.858       |                   | 381.226.858   |

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 2.486.059.293 đồng.

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.



**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.

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

| Khoản mục                              | Số đầu năm             | Tăng trong kỳ        | Giảm trong kỳ         | Số cuối kỳ             |
|--|------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                        |                      |                       |                        |
| <b>Nguyên giá</b>                      | <b>335.113.212.129</b> |                      | <b>94.461.606.225</b> | <b>240.651.605.904</b> |
| - Nhà và quyền sử dụng đất             | 333.279.196.922        |                      | 94.461.606.225        | 238.817.590.697        |
| - Cơ sở hạ tầng                        | 1.834.015.207          |                      |                       | 1.834.015.207          |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          | <b>41.168.942.181</b>  | <b>4.864.070.954</b> | <b>14.336.705.084</b> | <b>31.696.308.051</b>  |
| - Nhà và quyền sử dụng đất             | 39.778.147.321         | 4.726.519.814        | 14.336.705.084        | 30.167.962.051         |
| - Cơ sở hạ tầng                        | 1.390.794.860          | 137.551.140          |                       | 1.528.346.000          |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 | <b>293.944.269.948</b> |                      | <b>80.262.452.281</b> | <b>213.681.817.667</b> |
| - 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            |                      | 137.551.140           | 305.669.207            |
| - Cơ sở hạ tầng                        |                        |                      |                       |                        |

- 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**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>    | <u>Số đầu năm</u>     |
|---|----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                  | <b>1.721.105.530</b> | <b>2.510.044.793</b>  |
| - Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;         |                      |                       |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng;                       | 1.017.048.289        | 1.736.176.682         |
| - Thuế TNDN   |                      |                       |
| - Chi phí phí mua bảo hiểm                          | 60.288.336           | 248.672.000           |
| - Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn). | 643.768.905          | 525.196.111           |
| <b>b) Dài hạn</b>                                   | <b>2.805.579.725</b> | <b>8.633.042.415</b>  |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng;                       | 1.702.713.012        | 4.451.589.919         |
| - Các khoản khác                                    | 1.102.866.713        | 4.181.452.496         |
| Chi phí sửa chữa thiết bị                           | 260.700.869          |                       |
| Chi phí sửa chữa tài sản cố định                    |                      | 352.734.597           |
| Chi phí gia công vận khuôn                          |                      | 3.491.304.223         |
| Chi phí khác  | 842.165.844          | 337.413.676           |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.526.685.255</b> | <b>11.143.087.208</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.

**14. 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>                         | <b>1.517.021.060.251</b> | <b>1.517.021.060.251</b> | <b>1.040.847.437.870</b> | <b>1.300.719.758.750</b> | <b>1.776.893.381.131</b> | <b>1.776.893.381.131</b> |
| - Vay ngắn hạn ngân hàng                       | 1.427.563.435.456        | 1.427.563.435.456        | 973.386.118.779          | 1.173.851.937.223        | 1.628.029.253.900        | 1.628.029.253.900        |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 1.052.724.068.264        | 1.052.724.068.264        | 831.666.273.245          | 999.891.732.160          | 1.220.949.527.179        | 1.220.949.527.179        |
| + BacABank - CN Thăng Long                     | 290.000.000.000          | 290.000.000.000          |                          |                          | 290.000.000.000          | 290.000.000.000          |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam         | 17.900.050.950           | 17.900.050.950           | 44.168.094.772           | 46.183.616.377           | 19.915.572.555           | 19.915.572.555           |
| + Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt            | 66.939.316.242           | 66.939.316.242           | 97.551.750.762           | 127.776.588.686          | 97.164.154.166           | 97.164.154.166           |
| - Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả            | 55.120.000.000           | 55.120.000.000           | 55.080.000.000           | 114.914.918.038          | 114.954.918.038          | 114.954.918.038          |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 55.120.000.000           | 55.120.000.000           | 55.080.000.000           | 114.810.000.000          | 114.850.000.000          | 114.850.000.000          |
| + Ngân hàng TMCP Tiên Phong                    |                          |                          |                          | 104.918.038              | 104.918.038              | 104.918.038              |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| - Vay đối tượng khác                           | 34.337.624.795           | 34.337.624.795           | 12.381.319.091           | 11.952.903.489           | 33.909.209.193           | 33.909.209.193           |
| + Vay cá nhân                                  | 34.337.624.795           | 34.337.624.795           | 12.381.319.091           | 11.952.903.489           | 33.909.209.193           | 33.909.209.193           |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                          | <b>120.881.279.662</b>   | <b>120.881.279.662</b>   |                          | <b>55.080.000.000</b>    | <b>175.961.279.662</b>   | <b>175.961.279.662</b>   |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam    | 120.881.279.662          | 120.881.279.662          |                          | 55.080.000.000           | 175.961.279.662          | 175.961.279.662          |
| <b>Cộng (a)+(b)</b>                            | <b>1.637.902.339.913</b> | <b>1.637.902.339.913</b> | <b>1.040.847.437.870</b> | <b>1.355.799.758.750</b> | <b>1.952.854.660.793</b> | <b>1.952.854.660.793</b> |

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

| Thời hạn             | Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23         |                   |            | Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22         |                   |               |
|----------------------|---|-------------------|------------|---|-------------------|---------------|
|                      | Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính | Trả tiền lãi thuê | Trả nợ gốc | Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính | Trả tiền lãi thuê | Trả nợ gốc    |
| Từ 1 năm trở xuống   |   |                   |            |   |                   |               |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 0   | 0                 | 0          | 2.823.371.191                             | 235.898.452       | 2.587.472.739 |
| Trên 5 năm           |   |                   |            |   |                   |               |

**Giá trị nợ thuê tài chính**

|                         | Số cuối kỳ       |                  | Số đầu năm       |         |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
|                         | Giá đánh giá lại | Giá gốc          | Giá đánh giá lại | Giá gốc |
| - Gốc nợ thuê tài chính | Giá đánh giá lại | Giá đánh giá lại |                  |         |

**d) Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán**



**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.

**15. Phải trả người bán**

|   | Số cuối kỳ             |                        |       | Số đầu năm             |                        |        |
|---|------------------------|------------------------|-------|------------------------|------------------------|--------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | %     | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | %      |
| <b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>                           | <b>713.476.522.083</b> | <b>713.476.522.083</b> |       | <b>664.522.720.478</b> | <b>664.522.720.478</b> |        |
| - Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khách | 13.684.549.499         | 13.684.549.499         |       | 146.105.827.862        | 146.105.827.862        |        |
| Công ty TNHH xây dựng Bình Định                                 | 11.905.124.711         | 11.905.124.711         | 1,67% | 29.345.096.476         | 29.345.096.476         | 4,42%  |
| Công ty cổ phần Xây Dựng An Phong                               | 1.779.424.788          | 1.779.424.788          | 0,25% | 116.760.731.386        | 116.760.731.386        | 17,57% |
| - Phải trả người bán khác                                       | 699.791.972.584        | 699.791.972.584        |       | 518.416.892.616        | 518.416.892.616        |        |
| - Phải trả người bán là các bên liên quan                       | 271.695.984            | 271.695.984            |       | 271.695.984            | 271.695.984            |        |
| <b>Công ty liên kết</b>   | <b>271.695.984</b>     | <b>271.695.984</b>     |       | <b>271.695.984</b>     | <b>271.695.984</b>     |        |
| Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam                       | 122.595.368            | 122.595.368            | 0,02% | 122.595.368            | 122.595.368            | 0,02%  |
| Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa                              | 4.785.000              | 4.785.000              |       | 4.785.000              | 4.785.000              |        |
| Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An                 | 39.000.000             | 39.000.000             | 0,01% | 39.000.000             | 39.000.000             | 0,01%  |
| Công ty CP tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện                      | 105.315.616            | 105.315.616            | 0,01% | 105.315.616            | 105.315.616            | 0,02%  |

**16. Trái phiếu phát hành**

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

|  | Số cuối kỳ                |                           |                       |                       | Số đầu năm                |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
|  | Số đầu năm                | Trong năm                 | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            | Số cuối kỳ                | Số đầu năm                |
|  | Số tiền phải thu Nhà nước | Số tiền phải nộp Nhà nước | Số phải nộp           | Số đã thực nộp        | Số tiền phải thu Nhà nước | Số tiền phải nộp Nhà nước |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>1.851.301.877</b>      | <b>11.845.204.205</b>     | <b>40.963.884.164</b> | <b>28.368.719.228</b> | <b>1.245.151.996</b>      | <b>20.764.262.179</b>     |
| - Thuế GTGT phải nộp 3331                      | 1.246.323.728             | 5.336.103.154             | 21.951.920.848        | 17.175.475.078        | 1.229.404.179             | 10.095.629.375            |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp 3334              |                           | 5.282.120.225             | 8.370.202.154         | 5.747.007.759         | 11.763.068                | 7.917.077.688             |
| - Thuế thu nhập cá nhân 3335                   |                           | 1.105.606.924             | 7.871.909.566         | 5.089.157.313         | 6.600                     | 818.408.696               |
| - Thuế tài nguyên 3336                         | 3.978.149                 |                           |                       | -                     | 3.978.149                 |                           |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất                  | 600.000.000               |                           | 2.634.099.125         | 156.474.028           |                           | 1.877.625.097             |
| - Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | 1.000.000                 | 57.340.263                | 20.305.250            | 38.209.474            |                           | 38.436.039                |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác 3339  |                           | 64.033.639                | 115.447.221           | 162.395.576           |                           | 17.085.284                |

**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**

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                               | <b>153.341.369.749</b> | <b>195.811.070.415</b> |
| - Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh;      | 142.914.585.929        | 186.819.036.700        |
| - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa; | 7.248.411.512          | 7.004.204.047          |
| - Các khoản trích trước lãi vay                  | 3.178.372.308          | 1.987.829.668          |
| - Các khoản trích trước khác                     | 47.560.340.839         | 48.228.917.065         |
| <b>b) Dài hạn</b>                                | <b>47.560.340.839</b>  | <b>48.228.917.065</b>  |
| - Các khoản khác                                 | 47.560.340.839         | 48.228.917.065         |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>200.901.710.588</b> | <b>244.039.987.480</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.

|   | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>     |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>19. Phải trả khác</b>  |                        |                       |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>104.451.631.316</b> | <b>51.810.282.752</b> |
| - Kinh phí công đoàn;   | 2.487.302.408          | 2.702.998.794         |
| - Bảo hiểm xã hội;  | 1.904.762.233          | 1.940.339.332         |
| - Bảo hiểm y tế;  | 235.106.513            | 441.645.700           |
| - Bảo hiểm thất nghiệp;   | 100.853.646            | 154.082.084           |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả;   | 412.501.947            |                       |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác.  | 98.811.104.569         | 46.571.216.842        |
| <i>Phí bảo trì các chung cư</i>   | <i>5.035.550.836</i>   | <i>3.071.403.842</i>  |
| + Khách hàng nộp tiền kinh phí bảo trì  |                        | 374.837.963           |
| <i>TCT phát thanh truyền hình thông tin EMICO</i>   | <i>18.930.285.596</i>  | <i>18.930.285.596</i> |
| <i>Khoản khác</i>   | <i>74.845.268.137</i>  | <i>24.194.689.441</i> |
| <b>b) Dài hạn</b>   | <b>10.192.550.311</b>  | <b>74.182.886.778</b> |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;   | 10.192.550.311         | 74.182.886.778        |
| <b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn).</b>                          |                        |                       |
| <b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>   | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>     |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>83.436.364</b>      | <b>218.840.525</b>    |
| + Doanh thu chưa thực hiện  | 83.436.364             | 218.840.525           |
| <b>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).</b> |                        |                       |
| <b>21. Dự phòng phải trả</b>  | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Đầu kỳ</u>         |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>1.163.083.128</b>   | <b>756.455.873</b>    |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;  | 1.163.083.128          | 756.455.873           |
| <b>b) Dài hạn</b>   | <b>30.108.877.516</b>  | <b>30.605.376.124</b> |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;  | 30.108.877.516         | 30.605.376.124        |
| <b>Cộng</b>   | <b>31.271.960.644</b>  | <b>31.361.831.997</b> |
| <b>22. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>  | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Đầu kỳ</u>         |
| <b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>   | <b>2.764.977.181</b>   | <b>3.350.976.165</b>  |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế  | 20%                    | 20%                   |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch   | 2.764.977.181          | 3.350.976.165         |
| <b>b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</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  |                        |                       |

**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**

| A                                 | 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                   |
| 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             |                                    |                      |                       |                     |                            | 65.844.164.755                      | 503.698.673                     | 66.347.863.428         |
| - Tăng khác                       |                                    |                      |                       |                     |                            |                                     |                                 |                        |
| - Phân phối lợi nhuận             |                                    |                      |                       |                     |                            | (86.381.733.620)                    | (978.892.528)                   | (87.360.626.148)       |
| - Giảm vốn trong năm trước        |                                    |                      |                       |                     |                            |                                     | (334.945.050)                   | (334.945.050)          |
| - Lỗ trong năm trước              |                                    |                      |                       |                     |                            |                                     |                                 |                        |
| - Giảm khác                       |                                    |                      | 41.195.708            |                     |                            |                                     |                                 | 41.195.708             |
| <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          |                                    |                      |                       |                     |                            |                                     |                                 |                        |
| - Lãi trong năm nay               |                                    |                      |                       |                     |                            | 2.665.538.464                       | (918.400.510)                   | 1.747.137.954          |
| - Tăng khác                       |                                    |                      |                       |                     |                            |                                     |                                 | -                      |
| - Phân phối lợi nhuận công ty mẹ  |                                    |                      |                       |                     |                            | (4.579.054.620)                     |                                 | (4.579.054.620)        |
| - Phân phối lợi nhuận công ty con |                                    |                      |                       |                     |                            | (715.592.860)                       | (383.160.313)                   | (1.098.753.173)        |
| - 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>184.424.375.135</b>              | <b>23.412.734.132</b>           | <b>894.277.037.922</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>                        | Tỷ lệ | <u>Số đầu năm</u>                        | Tỷ lệ  |
|---|--|-------|--|--------|
| <b>b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>   |  |       |  |        |
| - 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 Khải 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>                   |        |
| <b>c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>   | <u>Số cuối kỳ</u>                        |       | <u>Số đầu năm</u>                        |        |
| - 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   | 673.643.390.000                          |       | 80.835.094.800                           |        |
| <b>d) Cổ phiếu</b>  | <u>Số cuối kỳ</u>                        |       | <u>Số đầu năm</u>                        |        |
| - 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   |  |       |  |        |
| <b>đ) Cổ tức</b>  | <u>Số cuối kỳ</u>                        |       | <u>Số đầu năm</u>                        |        |
| - Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:   |  |       |  |        |
| <b>e) Các quỹ của doanh nghiệp:</b>   | <u>Số cuối kỳ</u>                        |       | <u>Số đầu năm</u>                        |        |
| - Quỹ đầu tư phát triển;  | 12.827.383.740                           |       | 12.827.383.740                           |        |
| <b>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.</b> |  |       |  |        |
| <b>VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>                                  |  |       | Đơn vị tính: đồng                        |        |
|   | <u>Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23</u> |       | <u>Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22</u> |        |
| <b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>1.334.936.403.384</b>                 |       | <b>1.141.304.830.542</b>                 |        |
| <b>a) Doanh thu</b>   | <b>1.334.936.403.384</b>                 |       | <b>1.141.304.830.542</b>                 |        |
| - Doanh thu bán hàng;   | 21.530.038.083                           |       | 28.385.812.925                           |        |
| - Doanh thu xây lắp   | 734.429.651.733                          |       | 354.994.817.053                          |        |
| - Doanh thu sản xuất công nghiệp  | 117.674.709.904                          |       | 192.101.408.468                          |        |
| - Doanh thu kinh doanh BĐS  | 346.428.984.011                          |       | 480.398.594.309                          |        |
| + Doanh thu dịch vụ   | 103.760.000.333                          |       | 85.424.197.787                           |        |
| - Doanh thu khác  | 11.113.019.320                           |       |  |        |
|   | <b>2.772.662.968</b>                     |       |  |        |
| <b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>  |  |       |  |        |
| <b>3. Giá vốn hàng bán</b>  | <u>Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23</u> |       | <u>Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22</u> |        |
| - Giá vốn hàng hóa  | 19.844.512.170                           |       | 20.767.024.087                           |        |
| - Giá vốn xây lắp   | 699.842.728.565                          |       | 324.394.449.120                          |        |
| - Giá vốn sản xuất công nghiệp  | 98.598.511.959                           |       | 170.436.854.927                          |        |
| - Giá vốn kinh doanh BĐS  | 291.046.012.326                          |       | 423.997.816.185                          |        |
| + Giá vốn dịch vụ   | 84.598.521.873                           |       | 71.396.295.190                           |        |

**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.

|   | 14.620.844.374                           | <b>1.208.551.131.267</b>                 | <b>1.010.992.439.509</b>                 |
|---|--|--|--|
|   | <u>Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23</u> | <u>Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22</u> | <u>Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22</u> |
| - Giá vốn khác  |  |  |  |
| <b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                                       |  |  |  |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 22.113.181.862                           | 20.385.021.540                           |  |
| - Lãi bán các khoản đầu tư;   | 42.651.973.282                           |  |  |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia;  | 55.550.000                               | 166.631.668                              |  |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá;  | 921.598.969                              | 14.561.868                               |  |
| - Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán;                               |  |  | 2.233.671                                |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác.   |  |  |  |
|   | <b>65.742.304.113</b>                    | <b>20.568.448.747</b>                    |  |
| <b>5. Chi phí tài chính</b>   |  |  |  |
| - Lãi tiền vay;   | 89.512.034.532                           | 72.275.739.775                           |  |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá;   | 4.427.055                                | 278.783.893                              |  |
| - Chi phí tài chính khác.   |  |  |  |
|   | <b>95.916.455.164</b>                    | <b>72.554.523.668</b>                    |  |
| <b>6. Thu nhập khác</b>   |  |  |  |
| - Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;  | 2.267.830.223                            | 11.518.618.643                           |  |
| - Tiền phạt thu được  | 63.778.338                               | 10.550.000                               |  |
| - Các khoản khác  | 859.168.263                              | 428.654.626                              |  |
|   | <b>3.190.776.824</b>                     | <b>11.957.823.269</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                            | 8.876.949.481                            |  |
| - Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm n | 96.519.991                               | 232.836.286                              |  |
| - Các khoản phạt  | 117.173.784                              | 563.838.432                              |  |
| - Các khoản khác  | 3.251.280.373                            | 431.731.778                              |  |
|   | <b>5.471.213.149</b>                     | <b>10.105.355.977</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>111.400.383.688</b>                   | <b>72.078.195.783</b>                    |  |
| - Chi phí nhân viên quản lý   | 45.677.409.646                           | 46.870.676.958                           |  |
| - Chi phí vật liệu quản lý  | 877.685.034                              | 954.982.301                              |  |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng   | 560.831.259                              | 358.867.863                              |  |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ   | 4.785.937.997                            | 6.560.547.421                            |  |
| - Thuế, phí và lệ phí   | 94.695.013                               | 109.527.045                              |  |
| - Chi phí dự phòng  | 46.909.764.755                           | 4.114.450                                |  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 5.508.731.386                            | 7.735.678.429                            |  |
| - Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác                                 | 6.985.328.598                            | 9.483.801.316                            |  |
| <b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>                       | <b>2.961.380.283</b>                     | <b>3.411.262.585</b>                     |  |
| Chi phí nhân viên   | 337.381.942                              | 448.646.955                              |  |
| Chi phí nguyên vật liệu, bao bì   |  | 255.151                                  |  |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng  | 96.922.008                               | 100.641.681                              |  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 1.476.777.289                            | 2.060.894.648                            |  |
| Chi phí bằng tiền khác  | 870.852.508                              | 800.824.150                              |  |
| <b>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>(37.361.623.730)</b>                  | <b>(9.328.278.534)</b>                   |  |
| - Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;                            | (37.361.623.730)                         | (9.328.278.534)                          |  |
| - Các khoản ghi giảm khác.  |  |  |  |
| <b>Cộng</b>   | <b>77.000.140.241</b>                    | <b>66.161.179.834</b>                    |  |

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao tài sản cố định
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền
- Chi phí thuê phụ
- Chi phí lãi vay vốn hóa
- Chi phí dự phòng

**Cộng**
**Từ ngày 01/01/23 đến  
ngày 30/9/23**

 350.342.787.235  
 170.392.340.910  
 63.655.505.071  
 766.681.423.756  
 44.834.625.248  
 24.437.463.197  
 8.322.078.497

**1.428.666.223.914**
**Từ ngày 01/01/22 đến  
ngày 30/9/22**

 316.617.601.117  
 155.923.983.917  
 47.554.890.607  
 887.205.390.441  
 49.899.080.012  
 4.111.555.045  
 110.000.000

**1.461.422.501.139**
**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành; (8211)
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay;
- **Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.**

**Từ ngày 01/01/23 đến  
ngày 30/9/23**

 11.795.054.203  
 29.690.390

**11.824.744.593**
**Từ ngày 01/01/22 đến  
ngày 30/9/22**

 12.564.816.359  
 216.656.901

**12.781.473.260**
**11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

- 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 hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại;
- **Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.**

**Từ ngày 01/01/23 đến  
ngày 30/9/23**

585.998.985

**585.998.985**
**Từ ngày 01/01/22 đến  
ngày 30/9/22**

350.048.822

**350.048.822**
**VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**
**IX. Những thông tin khác**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin chính khác:
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
3. Thông tin về các bên liên quan:
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:

**Người lập biểu**  
 (Ký, họ tên)


**Lê Thị Ngọc Diệp**
**Kế toán trưởng**  
 (Ký, họ tên)


**Mai Văn Định**

Hà Đông, ngày 30 tháng 10 năm 2023

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Cao Thắng*