



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

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - phường Hà Cầu - quận Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 0243 73 038 866. Fax: 0243 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CÔNG TY MẸ  
QUÝ III NĂM 2023**

*Hà Nội, tháng 10 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**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.812.974.078.557</b>	<b>2.758.208.677.739</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>81.571.193.177</b>	<b>48.221.278.129</b>
1. Tiền	111	VI.1	81.571.193.177	48.221.278.129
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2b	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	VI.3	<b>1.971.899.061.357</b>	<b>2.240.596.709.990</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	1.165.709.748.362	1.868.509.318.605
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		693.138.493.293	249.810.940.948
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.2	34.459.000.000	14.800.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	344.827.448.396	365.455.000.634
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(266.235.628.694)	(257.978.550.197)
8. Tài khoản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	VI.7	<b>737.942.078.827</b>	<b>463.649.939.412</b>
1. Hàng tồn kho	141		741.757.058.447	463.649.939.412
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(3.814.979.620)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>21.561.745.196</b>	<b>5.740.750.208</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13a	47.748.726	119.751.583
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.17	21.513.996.470	3.774.674.897
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17	-	1.846.323.728
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>890.445.298.927</b>	<b>1.266.092.066.493</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14.991.930.232</b>	<b>14.991.930.232</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3b	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
I	2	3	4	5
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4b	14.991.930.232	14.991.930.232
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>113.585.478.788</b>	<b>144.465.472.943</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	113.550.242.220	144.386.736.378
- Nguyên giá	222		307.943.202.115	317.285.152.115
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(194.392.959.895)	(172.898.415.737)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	35.236.568	78.736.565
- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.052.370.932)	(1.008.870.935)
<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>16.705.859.173</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.8b	17.777.733.121	16.705.859.173
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>534.956.980.025</b>	<b>795.561.785.927</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	VI.2c	459.163.137.544	458.863.137.544
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2c	166.317.153.927	166.317.153.927
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2c	722.150.000	255.449.016.718
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(94.225.461.446)	(88.047.522.262)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	VI.2b	2.980.000.000	2.980.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>177.878.908</b>	<b>422.748.270</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13b	177.878.908	422.748.270
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.703.419.377.484</b>	<b>4.024.300.744.232</b>

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.829.317.806.268</b>	<b>3.167.383.884.206</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.584.520.011.447</b>	<b>2.755.526.262.106</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16a	772.273.217.065	768.374.731.863
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		216.942.421.502	190.014.811.144
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	12.940.553.294	3.902.920.641
4. Phải trả người lao động	314		4.540.266.831	10.798.612.232
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18a	133.905.348.839	151.958.634.468
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20a	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19a	96.349.295.749	41.543.393.219
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	1.333.483.728.298	1.576.638.022.355
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23a	470.795.977	470.795.977
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		13.614.383.892	11.824.340.207
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>244.797.794.821</b>	<b>411.857.622.100</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		12.976.621.022	60.787.535.608
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18b	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.19b	9.742.550.311	73.322.886.778
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	145.069.576.368	200.069.576.368
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		29.448.706.281	29.448.706.281
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
I	2	3	4	5
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>874.101.571.216</b>	<b>856.916.860.026</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	VI.25	<b>874.101.571.216</b>	<b>856.916.860.026</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		673.643.390.000	673.643.390.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		<b>200.489.026.301</b>	<b>183.304.315.111</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		178.725.260.491	117.889.249.119
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.763.765.810	65.415.065.992
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.703.419.377.484</b>	<b>4.024.300.744.232</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Trưởng đơn vị

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Cao Thắng

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

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	515.561.833.652	526.359.804.893	1.256.299.786.890	1.057.293.546.337
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	374.754.750	-	2.772.662.968	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>515.187.078.902</b>	<b>526.359.804.893</b>	<b>1.253.527.123.922</b>	<b>1.057.293.546.337</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	469.902.265.690	485.489.014.068	1.156.110.541.113	964.241.642.828
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>45.284.813.212</b>	<b>40.870.790.825</b>	<b>97.416.582.809</b>	<b>93.051.903.509</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	335.594.459	6.138.242.893	67.510.363.928	25.157.575.646
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	23.854.520.990	17.456.789.799	86.304.556.155	63.223.593.106
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.294.624.603	16.101.944.983	75.780.169.751	59.128.956.251
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8b	1.020.092.625	92.865.887	1.583.861.371	727.931.091
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8a	10.181.539.992	12.795.173.800	40.732.581.593	28.141.214.130
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh: (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>10.564.254.064</b>	<b>16.664.204.232</b>	<b>36.305.947.618</b>	<b>26.116.740.828</b>
11. Thu nhập khác	31	VII.6	104.106.457	13.083.281	441.825.103	1.035.876.192
12. Chi phí khác	32	VII.7	119.066.824	492.712.006	4.925.014.959	583.076.950
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(14.960.367)	(479.628.725)	(4.483.189.856)	452.799.242
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10.549.293.697	16.184.575.507	31.822.757.762	26.569.540.070
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	2.415.964.707	5.587.730.943	10.058.991.952	11.228.868.254
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		8.133.328.990	10.596.844.564	21.763.765.810	15.340.671.816
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		121	157	323	228
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

**Người lập biểu**

(Ký, họ tên)


**Vũ Thị Thu Hương**
**Kế toán trưởng**

(Ký, họ tên)


**Mai Văn Định**
**Trưởng đơn vị**

(Ký, họ tên, đóng dấu)


**TỔNG GIÁM ĐỐC**




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

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

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>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		31.822.757.762	26.569.540.070
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		28.982.105.728	30.096.388.356
- Các khoản dự phòng	03		18.249.997.301	(9.582.516.822)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		3.217.055	(504.625)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(118.150.565.116)	(25.161.507.669)
- Chi phí lãi vay	06		75.780.169.751	59.128.956.251
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		36.687.682.481	81.050.355.561
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		254.824.545.235	564.423.371.130
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(259.288.275.465)	(537.219.074.997)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(35.877.039.768)	(81.981.250.201)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		316.872.219	131.464.585
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(75.486.247.317)	(58.031.271.226)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.537.428.893)	(4.360.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.789.010.935)	(2.642.403.191)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(85.148.902.443)	(38.628.808.339)
<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		(1.071.873.948)	(22.534.270.051)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		119.283.324.003	855.483.863
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(27.512.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.853.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(300.000.000)	(201.109.700.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		297.378.840.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		33.665.311.839	5.039.548.638
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		429.296.601.894	(217.748.937.550)

**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 B03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		745.183.118.079	1.238.411.280.271
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.043.337.412.136)	(941.754.673.044)
5. Tiền trả nợ thuế tài chính	35		-	(2.587.472.739)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.640.273.291)	(47.566.744.970)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(310.794.567.348)</b>	<b>246.502.389.518</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>33.353.132.103</b>	<b>(9.875.356.371)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>48.221.278.129</b>	<b>62.872.429.766</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(3.217.055)	504.625
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>81.571.193.177</b>	<b>52.997.578.020</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Trưởng đơn vị

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Cao Thăng





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

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

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

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

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



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

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

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

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; Thi công xây dựng cầu, đường, công trình thủy lợi; Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; Kinh doanh phát triển nhà, trang trí nội, ngoại thất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan chi tiết: Thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại: Gia công, chế tạo, hoàn cải phương tiện vận tải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng: Thiết kế, gia công chế tạo thiết bị nâng (Không bao gồm thiết kế phương tiện vận tải);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (trừ mặt hàng nhà nước cấm);
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét: Khai thác đá (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cho phép);
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình: Kinh doanh dược - 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;
- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nhà 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;



## 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.

- 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 cốm).
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ hoạt động sản xuất kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

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

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

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

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

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

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

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

Tel: (84-24) 62 511 026 Fax: (84-24) 62 510 632

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

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

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

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

Tel: (84-024) 23 220 339 Fax: (84-024) 23 220 341

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

- Công ty thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104361561 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 31.040.390.000 đồng, số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 25.929.750.000 đồng, chiếm tỷ lệ 83,53%.

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

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

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



## 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.

### *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%.

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

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

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

### *Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 40.430.398.927 đồng.

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

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

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

Số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 24.500.000.000 đồng.

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

Địa chỉ: 77/2, KP3, đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (84-061) 882 3388 Fax: (84-061) 882 3366



## CÔNG TY 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.

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

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

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

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0100100287 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 140.000.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 49.500.000.000 đồng.

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

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

Tel: (84- 988) 595 689 Fax:

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

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

### 1. Kỳ kế toán

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

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

## IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

a) Chứng khoán kinh doanh.

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

c) Các khoản cho vay;

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

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

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

### 3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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, cở tức, lợi nhuận phải thu từ các hoạt động đầu tư tài chính; và các khoản phải thu khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các 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 hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy theo đúng điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

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

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

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

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

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

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

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

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

**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.



**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.

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

		Số cuối kỳ			Số đầu năm			Đơn vị tính: Vnd			
<b>1. Tiền</b>											
- Tiền mặt		8.678.097.451			11.637.050.307						
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		72.893.095.726			36.584.227.822						
<b>Cộng</b>		<b>81.571.193.177</b>			<b>48.221.278.129</b>						
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính</b>											
		Giá gốc	Số cuối kỳ Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Số đầu năm Giá trị hợp lý	Dự phòng				
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>		-			-						
<b>b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>		37.439.000.000	2.265.270.858	(35.173.729.142)	17.780.000.000	-17.393.729.142	(35.173.729.142)				
<b>b1) Ngắn hạn</b>		34.459.000.000	-714.729.142	(35.173.729.142)	14.800.000.000	-20.373.729.142	(35.173.729.142)				
- Các khoản đầu tư khác		34.459.000.000	-714.729.142	(35.173.729.142)	14.800.000.000	-20.373.729.142	(35.173.729.142)				
CTV 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)				
CTM 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)				
CTV Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng		500.000.000	(20.373.729.142)	(20.873.729.142)	500.000.000	(20.373.729.142)	(20.873.729.142)				
Cá nhân khác		19.659.000.000	19.659.000.000	-	-	-	-				
<b>b2) Dài hạn</b>		2.980.000.000	2.980.000.000	-	2.980.000.000	2.980.000.000	-				
- Trái phiếu		2.980.000.000	2.980.000.000	-	2.980.000.000	2.980.000.000	-				
Mua trái phiếu của NH TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam		2.980.000.000	2.980.000.000	-	2.980.000.000	2.980.000.000	-				
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		Số cuối kỳ			Số đầu năm						
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>		Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai		100,00%	100,00%	100.000.000.000	(16.902.059.640)	83.097.940.360	100,00%	100,0%	100.000.000.000	(18.205.092.994)	81.794.907.006
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú		86,39%	86,39%	35.689.350.000	(610.966.137)	24.188.850.000	86,39%	86,39%	35.689.350.000	(1.821.472.897)	23.843.295.000
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai		97,00%	97,00%	97.000.000.000	(8.343.518.807)	88.656.481.193	97,00%	97,00%	97.000.000.000	-	97.000.000.000
Công ty CP đầu tư và KD BDS Xuân Mai		98,89%	98,89%	88.959.787.544	-	88.959.787.544	98,89%	98,89%	88.959.787.544	-	88.959.787.544
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai		83,53%	83,53%	17.960.000.000	-	17.960.000.000	83,53%	83,53%	17.960.000.000	-	17.960.000.000
Công ty CP tư vấn thiết kế Xuân Mai		86,54%	86,54%	22.554.000.000	-	22.554.000.000	86,54%	86,54%	22.554.000.000	-	22.554.000.000
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai		77,78%	77,78%	7.000.000.000	-	7.000.000.000	77,78%	77,78%	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương		100,00%	100,00%	90.000.000.000	(3.438.517.935)	86.561.482.065	100,00%	100,00%	89.700.000.000	(3.090.557.444)	86.609.442.556
				<b>459.163.137.544</b>	<b>(29.295.062.519)</b>	<b>418.978.541.162</b>			<b>458.863.137.544</b>	<b>(23.117.123.335)</b>	<b>425.721.432.106</b>



**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.

**- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Số cuối kỳ					Số đầu năm				
	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 bê tông 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 cổ phần 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 đầu tư PT 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 Cổ phần tư vấn và dịch vụ 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	-	21.916.000.000	40,0%	40,0%	21.916.000.000	-	21.916.000.000
			<b>166.317.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>	<b>101.386.755.000</b>			<b>166.317.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>	<b>101.386.755.000</b>

**- 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	-	1.583.175.000	722.150.000	-	1.888.700.000
Công ty CP Điện Việt Lào	-	-	-	254.726.866.718	-	254.726.866.718
	<b>722.150.000</b>		<b>1.583.175.000</b>	<b>255.449.016.718</b>		<b>256.615.566.718</b>

**3. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị	Dự phòng	%	Giá trị	Dự phòng	%
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1.165.709.748.362</b>	<b>(200.196.653.024)</b>		<b>1.868.509.318.605</b>	<b>(221.819.574.527)</b>	
- <i>Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng.</i>	<i>570.789.214.165</i>	<i>(28.580.992.571)</i>		<i>1.383.087.923.201</i>	<i>(27.980.880.159)</i>	
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	206.156.336.716	(28.580.992.571)	17,69%	885.823.596.044	(27.980.880.159)	47,41%
Chi nhánh Rose Town - Công ty cổ phần sản xuất Bao Bì	27.454.592.975	-	2,36%	160.117.686.683	-	8,57%
Công ty cổ phần sản xuất bao bì và hàng xuất khẩu	171.065.183.492	-	14,67%	171.033.539.492	-	9,15%
Công ty cổ phần xây dựng và thương mại VT	166.113.100.982	-	14,25%	166.113.100.982	-	8,89%
- <i>Phải thu của khách hàng khác</i>	<i>445.519.550.019</i>	<i>(135.998.267.074)</i>		<i>384.634.713.055</i>	<i>(157.743.697.325)</i>	
- <i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>149.400.984.178</i>	<i>(35.617.393.379)</i>		<i>100.786.682.349</i>	<i>(36.094.997.043)</i>	
<b>+ Công ty con</b>	<b>113.687.766.392</b>			<b>61.095.860.899</b>		
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	5.699.059.184	-	0,49%	11.163.028.165	-	0,60%
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	17.075.338.542	-	1,46%	10.206.659.394	-	0,55%
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	30.547.957.281	-	2,62%	13.846.715.617	-	0,74%
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	38.625.698.580	-	3,31%	4.319.689.618	-	0,23%
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	21.739.712.805	-	1,86%	21.559.768.105	-	1,15%
<b>+ Công ty liên kết</b>	<b>35.713.217.786</b>	<b>(35.617.393.379)</b>		<b>39.690.821.450</b>	<b>(36.094.997.043)</b>	
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	(10.373.664.238)	0,89%	10.496.259.605	(10.496.259.606)	0,56%
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	(20.873.729.142)	1,79%	20.873.729.142	(20.873.729.142)	1,12%
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	4.369.999.999	(4.369.999.999)	0,37%	4.725.008.295	(4.725.008.295)	0,25%
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	95.824.408	-	0,01%	3.595.824.408	-	0,19%



**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.

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

**4. Phải thu khác**

**a) Ngắn hạn**

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

*Cty TNHH MTV cơ khí và XD Megastar*

*Công ty CP SX bao bì và Hàng Xuất khẩu*

*Công ty cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương*

*Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành*

*CTy TNHH TM - tư vấn & XD Việt Hưng*

*TCT phát thanh truyền hình thông tin EMICO*

*Phải thu khác*

**b) Dài hạn**

- Phải thu khác.

*Cty CP Sông Đà 1.01 Góp vốn đầu tư XD DA nhà ở Hemisco*

*CTy TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng*

	Số cuối kỳ	
	Giá trị	Dự phòng
	<b>344.827.448.396</b>	<b>(30.865.246.528)</b>
	3.661.464.745	
	9.097.350.413	
	30.970.656.810	
	301.097.976.428	(30.865.246.528)
	985.246.528	(985.246.528)
	114.192.442.282	
	8.387.285.061	
	6.450.000.000	
	10.000.000.000	
	18.433.297.463	
	142.649.705.094	(29.880.000.000)
	<b>14.991.930.232</b>	
	14.991.930.232	
	8.991.930.232	
	6.000.000.000	
	<b>359.819.378.628</b>	<b>(30.865.246.528)</b>

	Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng
	<b>365.455.000.634</b>	<b>(985.246.528)</b>
	13.064.844.745	
	10.068.543.047	
	30.646.800.000	
	311.674.812.842	(985.246.528)
	985.246.528	(985.246.528)
	114.274.242.527	
	10.385.297.030	
	6.900.012.623	
	10.000.000.000	
	18.433.297.463	
	150.696.716.671	
	<b>14.991.930.232</b>	
	14.991.930.232	
	8.991.930.232	
	6.000.000.000	
	<b>380.446.930.866</b>	<b>(985.246.528)</b>

**5. Tài sản thiếu chờ xử lý**

**6. Nợ xấu**

**7. Hàng tồn kho:**

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

	Số cuối kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng
	5.631.142.976	
	21.860.452	
	460.463.664.407	
	275.640.390.612	(3.814.979.620)
	<b>741.757.058.447</b>	<b>(3.814.979.620)</b>

	Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng
	741.327.993	
	21.860.452	
	461.990.078.991	
	896.671.976	
	<b>463.649.939.412</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

**a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

- Xây dựng cơ bản
- Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5*
- DA cải tạo nâng cấp trạm bơm Đông Mỹ, Thanh trì, HN*

	Số cuối kỳ	
	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi
	<b>17.777.733.121</b>	
	17.777.733.121	
	12.359.214.793	
	5.418.518.328	

	Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi
	<b>16.705.859.173</b>	
	16.705.859.173	
	12.000.000.000	
	4.705.859.173	



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

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	89.093.081.906	199.112.603.756	20.948.779.547	7.770.386.906	360.300.000	317.285.152.115
- Mua trong năm		-	-	-		
- Thanh lý, nhượng bán		(90.000.000)	(9.195.300.000)	(56.650.000)		(9.341.950.000)
<i>Số dư cuối năm</i>	89.093.081.906	199.022.603.756	11.753.479.547	7.713.736.906	360.300.000	307.943.202.115
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	19.293.640.090	133.467.123.230	13.000.112.294	6.777.240.123	360.300.000	172.898.415.737
- Khấu hao trong năm	2.285.389.998	20.495.632.592	715.933.593	577.578.594		24.074.534.777
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán		(90.000.000)	(2.438.214.071)	(51.776.548)		(2.579.990.619)
<i>Số dư cuối năm</i>	21.579.030.088	153.872.755.822	11.277.831.816	7.303.042.169	360.300.000	194.392.959.895
- Tại ngày đầu năm	69.799.441.816	65.645.480.526	7.948.667.253	993.146.783		144.386.736.378
- Tại ngày cuối năm	67.514.051.818	45.149.847.934	475.647.731	410.694.737		113.550.242.220

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

- Trụ sở văn phòng CT2 Hành Chính 93.979.293.862
- Hạ tầng Trung tâm thương mại Xuân Mai 45.207.414.992
- Sân Tennis khu TT Thương Mại Xuân Mai 2.554.633.725
- Trạm trộn 75m3 250.465.487
- Trạm trộn 120m3 2.187.064.358
- Dây chuyền SX tấm tường Acotec 886.258.860
- Cầu tháp 35.988.170.577
- Ô tô 7 chỗ 6.730.349.435

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 174.936.428

18.793.449.216

**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>						
<i>Số dư đầu năm</i>				1.087.607.500		1.087.607.500
- Mua trong năm				-		
<i>Số dư cuối năm</i>				1.087.607.500		1.087.607.500
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>				1.008.870.935		1.008.870.935
- Khấu hao trong năm				43.499.997		43.499.997
<i>Số dư cuối năm</i>				1.052.370.932		1.052.370.932
- Tại ngày đầu năm				78.736.565		78.736.565
- Tại ngày cuối năm				35.236.568		35.236.568

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 913.607.500



**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.

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

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>335.113.212.129</b>		94.461.606.225	<b>240.651.605.904</b>
- Nhà	333.279.196.922		94.461.606.225	238.817.590.697
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207		-	1.834.015.207
<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	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>84.988.972.095</b>	<b>208.955.297.853</b>
- Nhà	293.501.049.601		84.851.420.955	208.649.628.646
- Cơ sở hạ tầng	443.220.347		137.551.140	305.669.207
<b>b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				

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

24.313.422.832

**13. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>47.748.726</b>	<b>119.751.583</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	-	30.527.932
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	47.748.726	89.223.651
<b>b) Dài hạn</b>	<b>177.878.908</b>	<b>422.748.270</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	177.878.908	422.748.270
<b>Cộng</b>	<b>225.627.634</b>	<b>542.499.853</b>
<b>14. Tài sản khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>1.333.483.728.298</b>	<b>1.333.483.728.298</b>	<b>800.183.118.079</b>	<b>1.043.337.412.136</b>	<b>1.576.638.022.355</b>	<b>1.576.638.022.355</b>
- Vay ngắn hạn NH Liên Việt - CN Hà Nội - PGD Hà Đông	-	-	22.800.000.000	45.200.000.000	22.400.000.000	22.400.000.000
- Vay ngắn hạn NH Đầu tư và Phát triển Hà Tây	686.830.057.844	686.830.057.844	557.989.092.624	780.613.188.655	909.454.153.875	909.454.153.875
- Vay ngắn hạn NH Đầu tư và Phát triển SGD I	274.110.888.454	274.110.888.454	152.160.025.455	101.034.223.481	222.985.086.480	222.985.086.480
- Vay ngắn hạn BacABank - CN Thăng Long	290.000.000.000	290.000.000.000	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả NH Đầu tư và PT Hà Tây	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	114.690.000.000	114.690.000.000	114.690.000.000
- Vay ngắn hạn các tổ chức	13.000.000.000	13.000.000.000	8.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Vay ngắn hạn khác	14.542.782.000	14.542.782.000	4.234.000.000	1.800.000.000	12.108.782.000	12.108.782.000





**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.

<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>145.069.576.368</b>	<b>145.069.576.368</b>	<b>-</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>200.069.576.368</b>	<b>200.069.576.368</b>
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây	120.826.379.662	120.826.379.662	-	55.000.000.000	175.826.379.662	175.826.379.662
- Vay dài hạn các tổ chức	24.243.196.706	24.243.196.706	-	-	24.243.196.706	24.243.196.706
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	19.743.196.706	19.743.196.706	-	-	19.743.196.706	19.743.196.706
Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh bất động sản Xuân Mai	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
- Vay dài hạn đối tượng khác						
<b>Cộng (a)+(b)</b>	<b>1.478.553.304.666</b>	<b>1.478.553.304.666</b>	<b>800.183.118.079</b>	<b>1.098.337.412.136</b>	<b>1.776.707.598.723</b>	<b>1.776.707.598.723</b>

**c) Các khoản nợ thuế tài chính**

Thời hạn	Năm nay			Năm trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
Trên 1 năm đến 5 năm	-			2.823.371.191	235.898.452	2.587.472.739
Trên 5 năm						

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

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay ngắn hạn	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000			
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai - XMH	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-	-
- Vay dài hạn	24.243.196.706	24.243.196.706	-		24.243.196.706	24.243.196.706
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	19.743.196.706	19.743.196.706	-		19.743.196.706	19.743.196.706
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai - XMH	4.500.000.000	4.500.000.000	-		4.500.000.000	4.500.000.000

**16. 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>772.273.217.065</b>	<b>772.273.217.065</b>		<b>768.374.731.863</b>	<b>464.118.880.945</b>	
- Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khách hàng.	397.249.725.071	397.249.725.071		304.255.850.918	304.255.850.918	
Công ty cổ phần Xây Dựng An Phong	1.779.424.788	1.779.424.788	0,23%	116.760.731.386	116.760.731.386	25,16%
Công ty TNHH xây dựng Bình Định	11.905.124.711	11.905.124.711	1,54%	29.345.096.476	29.345.096.476	6,32%
Công ty CP xây lắp Xuân Mai	109.290.257.572	109.290.257.572	14,15%	158.150.023.056	158.150.023.056	34,08%
Công ty cổ phần xây dựng và thương mại VT	274.274.918.000	274.274.918.000	35,52%			0,00%



**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.

- Phải trả người bán khác	157.925.874.951	157.925.874.951		183.128.702.270	183.128.702.270	
- Phải trả người bán là các bên liên quan	217.097.617.043	217.097.617.043		280.990.178.675	280.990.178.675	
<b>Công ty con</b>	<b>216.974.944.753</b>	<b>216.974.944.753</b>		<b>280.718.482.691</b>	<b>280.718.482.691</b>	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	44.846.643.644	44.846.643.644	5,81%	45.833.896.470	45.833.896.470	5,97%
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	24.769.485.938	24.769.485.938	3,21%	37.554.319.468	37.554.319.468	4,89%
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	8.837.072.260	8.837.072.260	1,14%	11.827.066.090	11.827.066.090	1,54%
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	7.119.339.034	7.119.339.034	0,92%	10.081.894.314	10.081.894.314	1,31%
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	109.290.257.572	109.290.257.572	14,15%	158.150.023.056	158.150.023.056	20,58%
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	4.393.530.905	4.393.530.905	0,57%	5.834.230.521	5.834.230.521	0,76%
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	10.735.846.523	10.735.846.523	1,39%	11.437.052.772	11.437.052.772	1,49%
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	6.982.768.877	6.982.768.877	0,90%		-	0,00%
<b>Công ty liên kết</b>	<b>122.672.290</b>	<b>122.672.290</b>		<b>271.695.984</b>	<b>271.695.984</b>	
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	-	0,00%	122.595.368	122.595.368	0,02%
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	4.785.000	4.785.000	0,00%	4.785.000	4.785.000	0,00%
Công ty CP đầu tư PT đô thị Sơn An	39.000.000,00	39.000.000,00	0,01%	39.000.000	39.000.000	0,01%
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	78.887.290	78.887.290	0,01%	105.315.616	105.315.616	0,01%
<b>b) Phải trả khách hàng dài hạn</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>		<b>60.787.535.608</b>	<b>60.787.535.608</b>	
- Phải trả người bán khác	12.976.621.022	12.976.621.022	100,00%	13.200.000.000	13.200.000.000	
- Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-		47.587.535.608	47.587.535.608	
<b>Công ty con</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>47.587.535.608</b>	<b>47.587.535.608</b>	
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	-	0,00%	47.587.535.608	47.587.535.608	

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

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối kỳ	
	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>Tổng cộng</b>	<b>5.620.998.625</b>	<b>3.902.920.641</b>	<b>19.132.932.562</b>	<b>25.988.297.754</b>	<b>21.513.996.470</b>	<b>12.940.553.294</b>
- Thuế GTGT đầu ra	1.246.323.728		8.175.817.639	2.289.784.480		4.639.709.431
- Thuế GTGT được khấu trừ	3.774.674.897			17.739.321.573	21.513.996.470	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.521.273.895	6.547.063.264	3.537.428.893		6.530.908.266
- Thuế thu nhập cá nhân	-	293.834.552	2.258.803.288	2.319.125.998		233.511.842
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	600.000.000		2.089.403.173	-		1.489.403.173
- Tiền thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	57.340.263	6.305.250	25.209.474		38.436.039
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	30.471.931	55.539.948	77.427.336		8.584.543

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>18. Chi phí phải trả</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>133.905.348.839</b>	<b>151.958.634.468</b>
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa;	126.939.630.063	145.286.838.126
- Các khoản trích trước lãi vay	6.965.718.776	6.671.796.342
<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>181.465.689.678</b>	<b>200.187.551.533</b>
<b>19. Phải trả khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>96.349.295.749</b>	<b>41.543.393.219</b>
- Kinh phí công đoàn;	1.264.344.163	770.131.066
- Bảo hiểm xã hội;	587.273.828	597.540.424
- Bảo hiểm y tế;	41.780.552	92.658.479
- Bảo hiểm thất nghiệp;	18.652.565	46.870.696
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	500.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	93.937.244.641	40.036.192.554
<i>Phí bảo trì các chung cư</i>	<i>5.035.550.836</i>	<i>3.071.403.842</i>
<i>Vay vốn</i>	<i>89.270.632</i>	<i>374.837.963</i>
<i>Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO</i>	<i>18.930.285.596</i>	<i>18.930.285.596</i>
<i>Khoản khác</i>	<i>69.882.137.577</i>	<i>17.659.665.153</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>9.742.550.311</b>	<b>73.322.886.778</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	9.742.550.311	10.614.306.811
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	-	62.708.579.967
<b>Cộng</b>	<b>106.091.846.060</b>	<b>114.866.279.997</b>
<b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>21. Trái phiếu phát hành</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả</b>		
<b>23. Dự phòng phải trả</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>470.795.977</b>	<b>470.795.977</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	470.795.977	470.795.977
<b>b) Dài hạn</b>	<b>29.448.706.281</b>	<b>29.448.706.281</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	29.448.706.281	29.448.706.281



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

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

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

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Số cuối kỳ

Số đầu năm

20,0%

20,0%

**25. 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>	-				<b>(30.845.085)</b>	<b>202.812.539.264</b>	<b>876.425.084.179</b>
- Tăng vốn trong năm trước								
- Lãi trong năm trước							65.415.065.992	65.415.065.992
- Tăng khác								
- Giảm vốn trong năm trước							(84.923.290.145)	(84.923.290.145)
- Lỗ trong năm trước								
- Giảm khác								
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>673.643.390.000</b>	-				<b>(30.845.085)</b>	<b>183.304.315.111</b>	<b>856.916.860.026</b>
- Tăng vốn trong năm nay								
- Lãi trong năm nay							21.763.765.810	21.763.765.810
- Tăng khác								
- Giảm vốn trong năm nay								
- Lỗ trong năm nay								
- Giảm khác							(4.579.054.620)	(4.579.054.620)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>673.643.390.000</b>	-				<b>(30.845.085)</b>	<b>200.489.026.301</b>	<b>874.101.571.216</b>

	<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 các đối tượng khác	673.643.390.000		673.643.390.000	
+ Công ty TNHH Khải Hưng		0,00%	134.781.740.000	20,01%
+ Bà Đinh Thị Thanh Hà	155.526.240.000	23,09%	155.526.240.000	23,09%
+ Ông Bùi Khắc Sơn	134.687.500.000	19,99%	134.687.500.000	19,99%
+ Bà Nguyễn Minh Trang	167.791.100.000	24,91%	33.009.360.000	4,90%
+ Cổ đông khác	215.638.550.000	32,01%	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</b>	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
+ Vốn góp đầu kỳ	673.643.390.000		673.643.390.000	
+ Vốn góp tăng trong kỳ				
+ Vốn góp giảm trong kỳ				
+ Vốn góp cuối kỳ	673.643.390.000		673.643.390.000	
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4.579.054.620		-	
<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		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	
<b>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu</b>				
<b>d) Cổ tức</b>				
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:				
<b>e) Các quỹ của doanh nghiệp:</b>	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
- Quỹ đầu tư phát triển;				
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;				
<b>g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.</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 01/01/2023</u>		<u>Từ 01/01/2022</u>	
	<u>đến 30/09/2023</u>		<u>đến 30/09/2022</u>	
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.256.299.786.890</b>		<b>1.057.293.546.337</b>	
<b>a) Doanh thu</b>	<b>1.256.299.786.890</b>		<b>1.057.293.546.337</b>	
- Doanh thu bán hàng;	217.978.841.156		196.903.150.774	
- Doanh thu xây lắp;	595.518.016.884		251.082.468.281	
- Doanh thu sản xuất công nghiệp;	85.802.714.450		116.529.868.880	
- Doanh thu kinh doanh BĐS	345.216.486.487		480.251.264.578	
- Doanh thu khác	11.783.727.913		12.526.793.824	
<b>b) Doanh thu đối với các bên liên quan</b>	<b>210.511.228.765</b>		<b>181.644.849.562</b>	
<b>Công ty con</b>	<b>210.511.228.765</b>		<b>181.643.674.562</b>	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	22.358.933.000		34.985.354.458	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	14.792.444.470		32.162.618.862	
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	68.769.174.224		16.719.117.204	
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	2.401.685.544		5.283.400.361	
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	90.618.149.931		91.968.385.297	
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-		607.880	
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	11.570.841.596		524.190.500	

**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.

Công ty liên kết				1.175.000	
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa		-		1.175.000	
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		<b>2.772.662.968</b>			
Trong đó:					
- Hàng bán bị trả lại;		2.772.662.968			
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		<b>Từ 01/01/2023</b>		<b>Từ 01/01/2022</b>	
		<b>đến 30/09/2023</b>		<b>đến 30/09/2022</b>	
		<b>1.156.110.541.113</b>		<b>964.241.642.828</b>	
- Giá vốn xây lắp		565.069.854.045		228.319.352.495	
- Giá vốn sản xuất công nghiệp		79.866.702.302		106.820.587.033	
- Giá vốn hàng hóa		209.114.326.655		192.833.836.843	
- Giá vốn kinh doanh BĐS		290.524.676.729		424.106.923.308	
- Giá vốn khác		11.534.981.382		12.160.943.149	
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>Từ 01/01/2023</b>		<b>Từ 01/01/2022</b>	
		<b>đến 30/09/2023</b>		<b>đến 30/09/2022</b>	
		<b>67.510.363.928</b>		<b>25.157.575.646</b>	
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		21.598.537.341		19.523.387.644	
- Lãi bán các khoản đầu tư;		42.651.973.282		-	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;		2.684.747.442		5.619.172.068	
- Lãi chênh lệch tỷ giá;		575.105.863		12.782.263	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.		-		2.233.671	
<b>5. Chi phí tài chính</b>		<b>Từ 01/01/2023</b>		<b>Từ 01/01/2022</b>	
		<b>đến 30/09/2023</b>		<b>đến 30/09/2022</b>	
		<b>86.304.556.155</b>		<b>63.223.593.106</b>	
- Lãi tiền vay;		75.780.169.751		59.128.956.251	
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;		4.427.055		276.562.429	
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài		6.177.939.184		-	
- Chi phí tài chính khác.		4.342.020.165		3.818.074.426	
<b>6. Thu nhập khác</b>		<b>Từ 01/01/2023</b>		<b>Từ 01/01/2022</b>	
		<b>đến 30/09/2023</b>		<b>đến 30/09/2022</b>	
		<b>441.825.103</b>		<b>1.035.876.192</b>	
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;		-		917.468.024	
- Tiền phạt thu được;		55.100.000		-	
- Các khoản khác.		386.725.103		118.408.168	
<b>7. Chi phí khác</b>		<b>Từ 01/01/2023</b>		<b>Từ 01/01/2022</b>	
		<b>đến 30/09/2023</b>		<b>đến 30/09/2022</b>	
		<b>4.925.014.959</b>		<b>583.076.950</b>	
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ;		1.717.413.926		-	
- Các khoản bị phạt;		70.063.340		524.825.048	
- Các khoản khác.		3.137.537.693		58.251.902	
<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		<b>Từ 01/01/2023</b>		<b>Từ 01/01/2022</b>	
		<b>đến 30/09/2023</b>		<b>đến 30/09/2022</b>	
		<b>78.094.205.323</b>		<b>37.469.492.664</b>	
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>					
Chi phí nhân viên quản lý		21.887.028.518	28,0%	21.984.041.248	58,7%
Chi phí vật liệu quản lý		7.758.182	0,0%	13.701.806	0,0%
Chi phí đồ dùng văn phòng		41.998.699	0,1%	63.832.227	0,2%
Chi phí khấu hao TSCĐ		3.130.490.343	4,0%	4.276.398.047	11,4%
Thuế, phí và lệ phí		3.000.000	0,0%	3.000.000	0,0%
Chi phí dự phòng		45.618.702.227	58,4%	-	0,0%
Chi phí dịch vụ mua ngoài		3.179.545.047	4,1%	5.499.683.765	14,7%
Chi phí bằng tiền khác		4.225.682.307	5,4%	5.628.835.571	15,0%
		<b>1.583.861.371</b>		<b>727.931.091</b>	
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>					
Chi phí nhân viên bán hàng		-	0,0%	-	0,0%
Chi phí bán hàng mua ngoài		1.329.310.643	83,9%	648.177.075	89,0%
Chi phí bán hàng bằng tiền		75.104.192	4,7%	-	0,0%
Chi phí khấu hao TSCĐ		179.446.536	11,3%	79.754.016	11,0%

**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.

<i>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	(37.361.623.730)	(9.328.278.534)
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	(37.361.623.730)	(9.328.278.534)
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
	<b>1.262.529.961.474</b>	<b>1.338.978.025.022</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	44.808.177.490	37.302.796.180
- Chi phí nhân công;	36.970.770.356	37.934.360.952
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	28.019.043.185	28.720.631.195
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	12.331.172.704	19.515.340.512
- Chi phí khác bằng tiền.	8.002.148.139	31.549.011.468
- Chi phí thuê phụ	754.434.165.951	1.184.444.717.754
- Vốn hóa chi phí lãi vay	24.437.463.197	4.111.555.045
- Dự phòng	8.257.078.497	(9.328.278.534)
- Chi phí hàng hóa	345.269.941.955	4.727.890.450
	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>10.058.991.952</b>	<b>11.228.868.254</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.</b>	<b>10.058.991.952</b>	<b>11.228.868.254</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành; (8211)	10.058.991.952	11.228.868.254
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay;	-	-
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.</b>	-	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế;	-	-
<b>IX. Những thông tin khác</b>		
<b>1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin chính khác:</b>		
<b>2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:</b>		
<b>3. Thông tin về các bên liên quan:</b>		
<b>a) Giao dịch với các bên liên quan:</b>		
<i>Các bên liên quan khác với Công ty gồm:</i>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con	
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	Công ty con	
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	Công ty con	
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	Công ty con	
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	Công ty con	
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	Công ty con	
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết	
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết	
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết	
Công ty CP tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Công ty liên kết	

**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.

b) Các nghiệp vụ phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan:	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
	đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
<b>- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>210.511.228.765</b>	<b>181.644.849.562</b>
<i>Công ty con</i>	<i>210.511.228.765</i>	<i>181.643.674.562</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	22.358.933.000	34.985.354.458
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	14.792.444.470	32.162.618.862
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	68.769.174.224	16.719.117.204
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	2.401.685.544	5.283.400.361
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	90.618.149.931	91.968.385.297
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	607.880
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	11.570.841.596	524.190.500
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	<i>-</i>	<i>1.175.000</i>
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	-	1.175.000
<b>- Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>366.581.860.940</b>	<b>275.696.207.179</b>
<i>Công ty con</i>	<i>366.348.527.840</i>	<i>275.696.207.179</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	40.754.029.445	63.237.919.295
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	15.357.898.730	35.972.539.344
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	36.753.816.152	42.837.549.529
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	1.281.016.949	4.646.712.947
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	237.463.232.060	117.733.365.713
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	2.192.293.634	1.780.300.681
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	4.868.931.364	8.494.286.736
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	27.677.309.506	993.532.934
<b>- Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>2.629.197.442</b>	<b>5.452.540.400</b>
<i>Công ty con</i>	<i>2.629.197.442</i>	<i>5.452.540.400</i>
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	1.789.197.442	1.456.790.400
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	-	1.234.750.000
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	2.061.000.000
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	840.000.000	700.000.000
<b>- Cổ tức được chia</b>	<b>2.629.197.442</b>	<b>5.452.540.400</b>
<i>Công ty con</i>	<i>2.629.197.442</i>	<i>5.452.540.400</i>
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	1.789.197.442	1.456.790.400
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	-	1.234.750.000
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	2.061.000.000
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	840.000.000	700.000.000
<b>- Chi phí tài chính</b>	<b>5.445.814.756</b>	<b>4.775.010.411</b>
<i>Công ty con</i>	<i>5.445.814.756</i>	<i>4.775.010.411</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	683.224.154	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	206.310.297	101.989.480
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	959.843.906	956.935.985
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	143.950.685	-
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	3.075.408.818	3.466.374.695
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	377.076.896	249.710.251
<b>c) Công nợ với các bên liên quan</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>- Đầu tư tài chính ngắn hạn (cho vay)</b>	<b>11.500.000.000</b>	<b>11.500.000.000</b>
<i>Công ty con</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	<i>11.500.000.000</i>	<i>11.500.000.000</i>
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
<b>- Phải thu của khách hàng</b>	<b>149.400.984.178</b>	<b>100.786.682.349</b>
<i>Công ty con</i>	<i>113.687.766.392</i>	<i>61.095.860.899</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	5.699.059.184	11.163.028.165
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	17.075.338.542	10.206.659.394
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	30.547.957.281	13.846.715.617
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	21.739.712.805	21.559.768.105





**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.

<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	<b>35.713.217.786</b>	<b>39.690.821.450</b>
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	10.496.259.605
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	4.369.999.999	4.725.008.295
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	95.824.408	3.595.824.408
<b>- Trả trước cho người bán</b>	<b>54.414.595.889</b>	<b>109.436.415.378</b>
<b>Công ty con</b>	<b>54.414.595.889</b>	<b>109.436.415.378</b>
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	1.371.342.214	8.190.000.000
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	14.661.483.883	34.017.438.758
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	24.835.591.880	54.575.532.072
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	13.546.177.912	12.653.444.548
<b>- Phải thu khác</b>	<b>3.661.464.745</b>	<b>3.661.464.745</b>
<b>Công ty con</b>	<b>3.661.464.745</b>	<b>3.661.464.745</b>
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	3.661.464.745
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>- Phải trả người bán</b>	<b>217.097.617.043</b>	<b>328.577.714.283</b>
<b>Công ty con</b>	<b>216.974.944.753</b>	<b>328.306.018.299</b>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	44.846.643.644	45.833.896.470
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	24.769.485.938	37.554.319.468
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	8.837.072.260	59.414.601.698
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	7.119.339.034	10.081.894.314
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	109.290.257.572	158.150.023.056
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	4.393.530.905	5.834.230.521
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	10.735.846.523	11.437.052.772
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	6.982.768.877	-
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	<b>122.672.290</b>	<b>271.695.984</b>
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	122.595.368
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	4.785.000	4.785.000
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	78.887.290	105.315.616
<b>- Người mua trả tiền trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>- Vay ngắn hạn</b>	<b>8.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Công ty con</b>	<b>8.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	8.000.000.000	-
<b>- Vay dài hạn</b>	<b>24.243.196.706</b>	<b>24.243.196.706</b>
<b>Công ty con</b>	<b>24.243.196.706</b>	<b>24.243.196.706</b>
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	19.743.196.706	19.743.196.706
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	4.500.000.000	4.500.000.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận"(1):.
5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
6. Thông tin về hoạt động liên tục:

**7. Những thông tin khác:**

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>1. Cơ cấu tài sản và cơ cấu vốn</b>		
<b>1.1. Cơ cấu tài sản</b>		
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	75,96	68,54
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	24,04	31,46
<b>1.2. Cơ cấu vốn</b>		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	76,40	78,71
- Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	3,237	3,70
- Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	23,60	21,29
<b>2. Khả năng thanh toán</b>		
2.1 Khả năng thanh toán ngắn hạn	1,09	1,00
2.2 Khả năng thanh toán nhanh	0,80	0,83
<b>3. Tỷ suất sinh lời</b>		
<b>3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</b>		
- Tỷ suất LNTT / Doanh thu	2,53	2,51
- Tỷ suất LNST / Doanh thu	1,73	1,45
<b>3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</b>		
- Tỷ suất LNTT / Tổng tài sản	0,86	0,66
- Tỷ suất LNST / Tổng tài sản	0,59	0,38
<b>3.3 Tỷ suất LNST trên vốn CSH</b>	2,49	1,79

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

**Người lập biểu**

(Ký, họ tên)


**Vũ Thị Thu Hương**
**Kế toán trưởng**

(Ký, họ tên)


**Mai Văn Định**
**Trưởng đơn vị**

(Ký, họ tên, đóng dấu)


**TỔNG GIÁM ĐỐC**

  
**Nguyễn Cao Thăng**