CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
DN: c=VN, l=HÀ NỘI, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0500443916
Date: 2023.10.30 16:38:08 +07'00'

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;

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2023

Hà Nội, tháng năm 2023

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.256.504.735.247**	**3.163.095.095.452**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**113.759.700.284**	**82.366.518.321**
1. Tiền	111	VI.1	96.759.700.284	75.366.518.321
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.000.000.000	7.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	VI.2	**11.051.088.500**	**11.041.088.500**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		11.010.000.000	11.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.013.319.927.061**	**2.314.743.979.164**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	1.235.757.354.716	2.019.943.742.313
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		653.199.824.729	161.489.128.788
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.2b1	37.424.000.000	15.700.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	359.169.124.900	380.293.344.322
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(272.230.377.284)	(262.682.236.259)
8. Tài khoản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.073.010.392.399**	**733.808.028.879**
1. Hàng tồn kho	141	VI.7	1.077.468.397.143	734.010.965.742
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(4.458.004.744)	(202.936.863)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**45.363.627.003**	**21.135.480.588**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13a	1.721.105.530	2.510.044.793
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		42.397.369.477	16.774.133.918
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.245.151.996	1.851.301.877
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**690.828.557.095**	**1.074.667.962.320**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**15.110.930.232**	**15.164.930.232**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		59.000.000	113.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4	15.051.930.232	15.051.930.232
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**336.605.639.723**	**374.476.976.322**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		336.224.412.865	373.898.063.077
- Nguyên giá	222	VI.9	765.874.294.761	774.686.374.101
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(429.649.881.896)	(400.788.311.024)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	381.226.858	578.913.245
- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.928.880.647
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(4.432.653.789)	(4.349.967.402)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	VI.12	**208.955.297.853**	**293.944.269.948**
- Nguyên giá	231		240.651.605.904	335.113.212.129
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		(31.696.308.051)	(41.168.942.181)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**17.777.733.121**	**17.562.501.260**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.8.a	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.8.b	17.777.733.121	17.562.501.260
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**106.808.399.260**	**361.535.265.978**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2.c	101.836.249.260	101.836.249.260
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2.c	722.150.000	255.449.016.718
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	VI.2.c	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	VI.2.b	4.250.000.000	4.250.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**5.570.556.906**	**11.984.018.580**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13.b	2.805.579.725	8.633.042.415
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.22.a	2.764.977.181	3.350.976.165
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	**270**		**3.947.333.292.342**	**4.237.763.057.772**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.046.878.315.236**	**3.339.555.350.011**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.825.158.645.886**	**2.997.376.890.382**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15	713.476.522.083	664.522.720.478
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		273.183.948.089	247.417.986.817
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	20.764.262.179	11.845.204.205
4. Phải trả người lao động	314		25.383.666.312	33.646.747.170
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18.a	153.341.369.749	195.811.070.415
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20	83.436.364	218.840.525
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19.a	104.451.631.316	51.810.282.752
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.14.a	1.517.021.060.251	1.776.893.381.131
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.21a	1.163.083.128	756.455.873
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.289.666.415	14.454.201.016
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**221.719.669.350**	**342.178.459.629**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		12.976.621.022	13.200.000.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18.b	47.560.340.839	48.228.917.065
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19.b	10.192.550.311	74.182.886.778
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.14.b	120.881.279.662	175.961.279.662
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.22.b	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		30.108.877.516	30.605.376.124
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**900.454.977.106**	**898.207.707.761**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**900.454.977.106**	**898.207.707.761**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	VI.23	673.643.390.000	673.643.390.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	VI.23	(30.845.085)	(30.845.085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	VI.23	12.827.383.740	12.827.383.740
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	VI.23	190.602.314.319	187.053.484.151
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		188.015.372.432	121.209.319.396
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.586.941.887	65.844.164.755
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	VI.23	23.412.734.132	24.714.294.955
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	**440**		**3.947.333.292.342**	**4.237.763.057.772**

Hà Đông, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Thủ trưởng đơn vị
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Lê Thị Ngọc Diệp	Mai Văn Định	TỔNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Cao Thắng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

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

Hà Đông, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Thủ trưởng đơn vị
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Lê Thị Ngọc Diệp	Mai Văn Định	TỔNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Cao Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.157.881.532	14.017.603.570
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		40.462.275.985	14.228.124.251
- Các khoản dự phòng	03		19.891.276.737	(6.505.586.392)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.392.931.088	27.379.115
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(117.808.236.459)	(7.049.096.879)
- Chi phí lãi vay	06		89.512.034.532	32.173.465.577
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(86.529.835)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		**47.608.163.415**	**46.805.359.407**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		387.011.017.048	258.878.862.523
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(324.638.587.831)	(31.848.280.656)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(125.947.379.225)	134.036.618.889
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.789.125.673	96.274.271
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(87.655.977.953)	(31.897.694.436)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.747.007.759)	(1.003.612.958)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		41.344.908.772	1.280.251.529
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.635.271.892)	(2.767.702.220)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(67.871.009.752)***	***373.580.076.349***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.417.951.368)	(126.000.000)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		121.477.793.845	-
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.522.000.000)	(2.000.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		11.016.455.517	-
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(300.000.000)	(200.815.700.000)
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		297.378.840.000	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.878.037.481	205.489.702
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		**415.511.175.475**	***(202.736.210.298)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		300.000.000	-
2.Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.Tiền thu từ đi vay	33		938.137.744.408	541.222.113.690
4.Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.241.661.237.822)	(565.917.236.260)
5.Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	(862.490.913)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.020.273.291)	(25.753.575.859)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		**(316.243.766.705)**	***(51.311.189.342)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**31.396.399.018**	**119.532.676.709**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		82.366.518.321	90.810.125.393
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(3.217.055)	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**113.759.700.284**	**210.342.802.102**

Hà Đông, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Thủ trưởng đơn vị
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Lê Thị Ngọc Diệp	Mai Văn Định	TỔNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Cao Thắng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Đơn vị tính: Vnd

1. Tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	13.083.700.576	16.056.313.032
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.675.999.708	59.310.205.289
- Các khoản tương đương tiền	17.000.000.000	7.000.000.000
Cộng	**113.759.700.284**	**82.366.518.321**

2. Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh						
- Tổng giá trị cổ phiếu;	41.088.500	41.088.500		41.088.500	41.088.500	
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**41.733.000.000**	**26.533.000.000**	**(15.200.000.000)**	**20.063.000.000**	**4.863.000.000**	**(15.200.000.000)**
b1) Ngắn hạn	**37.424.000.000**	**22.224.000.000**	**(15.200.000.000)**	**15.700.000.000**	**500.000.000**	**(15.200.000.000)**
- Tiền gửi có kỳ hạn BIDV dưới 3 tháng						
- Tiền gửi có kỳ hạn BIDV trên 3 tháng	11.010.000.000	11.010.000.000				
- Trái phiếu						
- Các khoản đầu tư khác	**37.424.000.000**	**22.224.000.000**	**(15.200.000.000)**	**15.700.000.000**	**500.000.000**	**(15.200.000.000)**
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	*11.000.000.000*		*(11.000.000.000)*	*11.000.000.000*		(11.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	*3.300.000.000*	-	*(3.300.000.000)*	*3.300.000.000*		(3.300.000.000)
Công ty CP Xuân Mai - Đà Nẵng	*500.000.000*		*(500.000.000)*	*500.000.000*		(500.000.000)
Đối tượng khác	*22.624.000.000*	22.224.000.000	(400.000.000)	*900.000.000*	500.000.000	*(400.000.000)*
b2) Dài hạn	**4.250.000.000**	**4.250.000.000**	-	**4.250.000.000**	**4.250.000.000**	
- Trái phiếu BIDV	4.250.000.000	4.250.000.000		4.250.000.000	4.250.000.000	
b3) Cho vay dài hạn	***59.000.000***	***59.000.000***		***113.000.000***	***113.000.000***	
- Cá nhân	*59.000.000*	*59.000.000*		*113.000.000*	*113.000.000*	
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						

- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Số cuối kỳ					Số đầu năm				
	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 CP BT Xuân Mai Miền Nam	49,0%	49,0%	40.430.398.927	(40.430.398.927)		49,0%	49,0%	40.430.398.927	(40.430.398.927)	
Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	49,0%	49,0%	24.500.000.000	(24.500.000.000)		49,0%	49,0%	24.500.000.000	(24.500.000.000)	
Công ty CP ĐT phát triển đô thị Sơn An	32,1%	32,1%	29.970.755.000		29.970.755.000	32,1%	32,1%	29.970.755.000		29.970.755.000
Công ty CP tư vấn và DV kỹ thuật điện	45,0%	45,0%	49.500.000.000		49.500.000.000	45,0%	45,0%	49.500.000.000		49.500.000.000
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	40,0%	40,0%	21.916.000.000		22.365.494.260	40,0%	40,0%	21.916.000.000		22.365.494.260
			166.317.153.927	**(64.930.398.927)**	**101.836.249.260**			**166.317.153.927**	**(64.930.398.927)**	**101.836.249.260**

- 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
	722.150.000	-	**722.150.000**	**255.449.016.718**		**255.449.016.718**
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	722.150.000		722.150.000	722.150.000		722.150.000
Công ty CP Điện Việt Lào				254.726.866.718		254.726.866.718

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

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

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

5. Tài sản thiếu chờ xử lý

6. Nợ xấu

7. Hàng tồn kho:

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

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

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
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	***393.842.705.612***	***309.342.016.776***	***54.545.928.740***	***15.898.277.100***	***1.057.445.873***	***774.686.374.101***
- Mua trong năm		550.000.000	3.568.849.668	57.000.000		4.175.849.668
- Đầu tư XDCB hoàn thành		200.093.603				200.093.603
- Thanh lý, nhượng bán	(326.907.805)	(1.574.639.884)	(11.198.915.831)	(87.559.091)		(13.188.022.611)
Số dư cuối kỳ	***393.515.797.807***	***308.517.470.495***	***46.915.862.577***	***15.867.718.009***	***1.057.445.873***	***765.874.294.761***
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	**119.836.138.091**	**226.161.441.680**	**39.429.516.141**	**14.303.769.239**	**1.057.445.873**	***400.788.311.024***
- Khấu hao trong kỳ	9.032.677.283	23.422.378.342	2.171.814.792	773.648.227		35.400.518.644
- Thanh lý, nhượng bán	(125.314.659)	(1.889.117.572)	(4.441.829.902)	(82.685.639)		(6.538.947.772)
Số dư cuối kỳ	***128.743.500.715***	***247.694.702.450***	***37.159.501.031***	***14.994.731.827***	***1.057.445.873***	***429.649.881.896***
III. Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	***274.006.567.521***	***83.180.575.096***	***15.116.412.599***	***1.594.507.861***		***373.898.063.077***
- Tại ngày cuối kỳ	***264.772.297.092***	***60.822.768.045***	***9.756.361.546***	***872.986.182***		***336.224.412.865***

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 93.979.293.862 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 74.908.481.133 đồng.

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm				***4.928.880.647***		***4.928.880.647***
- Giảm khác				(115.000.000)		(115.000.000)
Số dư cuối kỳ				***4.813.880.647***		***4.813.880.647***
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm				***4.349.967.402***		***4.349.967.402***
- Khấu hao trong kỳ				197.686.387		197.686.387
- Giảm khác				(115.000.000)		(115.000.000)
Số dư cuối kỳ				***4.432.653.789***		***4.432.653.789***
III. Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm				***578.913.245***		***578.913.245***
- Tại ngày cuối kỳ				***381.226.858***		***381.226.858***

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 2.486.059.293 đồng.
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**335.113.212.129**		**94.461.606.225**	**240.651.605.904**
- Nhà và quyền sử dụng đất	333.279.196.922		94.461.606.225	238.817.590.697
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207			1.834.015.207
Giá trị hao mòn lũy kế	**41.168.942.181**	**4.864.070.954**	**14.336.705.084**	**31.696.308.051**
- Nhà và quyền sử dụng đất	39.778.147.321	4.726.519.814	14.336.705.084	30.167.962.051
- Cơ sở hạ tầng	1.390.794.860	137.551.140		1.528.346.000
Giá trị còn lại	**293.944.269.948**		**80.262.452.281**	**213.681.817.667**
- Nhà và quyền sử dụng đất	293.501.049.601		80.124.901.141	213.376.148.460
- Cơ sở hạ tầng	443.220.347		137.551.140	305.669.207
- Cơ sở hạ tầng				

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá;
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

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

14. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	**1.517.021.060.251**	**1.517.021.060.251**	**1.040.847.437.870**	**1.300.719.758.750**	**1.776.893.381.131**	**1.776.893.381.131**
- Vay ngắn hạn ngân hàng	**1.427.563.435.456**	**1.427.563.435.456**	**973.386.118.779**	**1.173.851.937.223**	**1.628.029.253.900**	**1.628.029.253.900**
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.052.724.068.264	1.052.724.068.264	831.666.273.245	999.891.732.160	1.220.949.527.179	1.220.949.527.179
+ BacABank - CN Thăng Long	290.000.000.000	290.000.000.000			290.000.000.000	290.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	17.900.050.950	17.900.050.950	44.168.094.772	46.183.616.377	19.915.572.555	19.915.572.555
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	66.939.316.242	66.939.316.242	97.551.750.762	127.776.588.686	97.164.154.166	97.164.154.166
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	**55.120.000.000**	**55.120.000.000**	**55.080.000.000**	**114.914.918.038**	**114.954.918.038**	**114.954.918.038**
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	55.120.000.000	55.120.000.000	55.080.000.000	114.810.000.000	114.850.000.000	114.850.000.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong				104.918.038	104.918.038	104.918.038
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam						
- Vay đối tượng khác	**34.337.624.795**	**34.337.624.795**	**12.381.319.091**	**11.952.903.489**	**33.909.209.193**	**33.909.209.193**
+ Vay cá nhân	34.337.624.795	34.337.624.795	12.381.319.091	11.952.903.489	33.909.209.193	33.909.209.193
b) Vay dài hạn	**120.881.279.662**	**120.881.279.662**		**55.080.000.000**	**175.961.279.662**	**175.961.279.662**
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam	120.881.279.662	120.881.279.662		55.080.000.000	175.961.279.662	175.961.279.662
Cộng (a)+(b)	**1.637.902.339.913**	**1.637.902.339.913**	**1.040.847.437.870**	**1.355.799.758.750**	**1.952.854.660.793**	**1.952.854.660.793**

Thuyết minh chi tiết nội dung trả nợ thuê tài chính

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

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

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

15. Phải trả người bán

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

16. Trái phiếu phát hành

	Số cuối kỳ	Số đầu năm

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

18. Chi phí phải trả

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

19. Phải trả khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	**104.451.631.316**	**51.810.282.752**
- Kinh phí công đoàn;	2.487.302.408	2.702.998.794
- Bảo hiểm xã hội;	1.904.762.233	1.940.339.332
- Bảo hiểm y tế;	235.106.513	441.645.700
- Bảo hiểm thất nghiệp;	100.853.646	154.082.084
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	412.501.947	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	98.811.104.569	46.571.216.842
Phí bảo trì các chung cư	*5.035.550.836*	*3.071.403.842*
+ Khách hàng nộp tiền kinh phí bảo trì		*374.837.963*
TCT phát thanh truyền hình thông tin EMICO	*18.930.285.596*	*18.930.285.596*
Khoản khác	*74.845.268.137*	*24.194.689.441*
b) Dài hạn	**10.192.550.311**	**74.182.886.778**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	10.192.550.311	74.182.886.778

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn).

20. Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	**83.436.364**	**218.840.525**
+ Doanh thu chưa thực hiện	83.436.364	218.840.525

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

21. Dự phòng phải trả

	Số cuối kỳ	Đầu kỳ
a) Ngắn hạn	**1.163.083.128**	**756.455.873**
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	1.163.083.128	756.455.873
b) Dài hạn	**30.108.877.516**	**30.605.376.124**
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	30.108.877.516	30.605.376.124
Cộng	**31.271.960.644**	**31.361.831.997**

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

	Số cuối kỳ	Đầu kỳ
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	**2.764.977.181**	**3.350.976.165**
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch	2.764.977.181	3.350.976.165
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế		

23. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							
	Vốn góp của chủ sở hữu	**Thặng dư vốn cổ phần**	**Quỹ đầu tư phát triển**	**Cổ phiếu quỹ**	**Chênh lệch tỷ giá hối đoái**	**LNST thuế chưa phân phối và các quỹ**	**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**	**Cộng**
A	1	2	3	4	5	6	7	8
Số dư đầu năm trước	**673.643.390.000**		**12.786.188.032**	**(30.845.085)**		**207.591.053.016**	**25.524.433.860**	**919.514.219.823**
- Tăng vốn trong năm trước								
- Lãi trong năm trước						65.844.164.755	503.698.673	66.347.863.428
- Tăng khác								
- Phân phối lợi nhuận						(86.381.733.620)	(978.892.528)	(87.360.626.148)
- Giảm vốn trong năm trước							(334.945.050)	(334.945.050)
- Lỗ trong năm trước								
- Giảm khác			41.195.708					41.195.708
Số dư đầu năm nay	**673.643.390.000**		**12.827.383.740**	**(30.845.085)**		**187.053.484.151**	**24.714.294.955**	**898.207.707.761**
- Tăng vốn trong năm nay								
- Lãi trong năm nay						2.665.538.464	(918.400.510)	1.747.137.954
- Tăng khác								-
- Phân phối lợi nhuận công ty mẹ						(4.579.054.620)		(4.579.054.620)
- Phân phối lợi nhuận công ty con						(715.592.860)	(383.160.313)	(1.098.753.173)
- Giảm vốn trong năm nay								-
Số dư cuối kỳ	**673.643.390.000**		**12.827.383.740**	**(30.845.085)**		**184.424.375.135**	**23.412.734.132**	**894.277.037.922**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	673.643.390.000	673.643.390.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	673.643.390.000	80.835.094.800

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

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

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

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

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

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.334.936.403.384**	**1.141.304.830.542**
a) Doanh thu	**1.334.936.403.384**	**1.141.304.830.542**
- Doanh thu bán hàng;	21.530.038.083	28.385.812.925
- Doanh thu xây lắp	734.429.651.733	354.994.817.053
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	117.674.709.904	192.101.408.468
- Doanh thu kinh doanh BĐS	346.428.984.011	480.398.594.309
+ Doanh thu dịch vụ	103.760.000.333	85.424.197.787
- Doanh thu khác	11.113.019.320	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**2.772.662.968**	

3. Giá vốn hàng bán	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22
- Giá vốn hàng hóa	19.844.512.170	20.767.024.087
- Giá vốn xây lắp	699.842.728.565	324.394.449.120
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	98.598.511.959	170.436.854.927
- Giá vốn kinh doanh BĐS	291.046.012.326	423.997.816.185
+ Giá vốn dịch vụ	84.598.521.873	71.396.295.190

- Giá vốn khác	14.620.844.374	
	1.208.551.131.267	**1.010.992.439.509**

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.113.181.862	20.385.021.540
- Lãi bán các khoản đầu tư;	42.651.973.282	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	55.550.000	166.631.668
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	921.598.969	14.561.868
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán;		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.		2.233.671
	65.742.304.113	**20.568.448.747**

5. Chi phí tài chính	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22
- Lãi tiền vay;	89.512.034.532	72.275.739.775
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;	4.427.055	278.783.893
- Chi phí tài chính khác.		
	95.916.455.164	**72.554.523.668**

6. Thu nhập khác	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	2.267.830.223	11.518.618.643
- Tiền phạt thu được	63.778.338	10.550.000
- Các khoản khác	859.168.263	428.654.626
	3.190.776.824	**11.957.823.269**

7. Chi phí khác	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22
- Giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.006.239.001	8.876.949.481
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm n	96.519.991	232.836.286
- Các khoản phạt	117.173.784	563.838.432
- Các khoản khác	3.251.280.373	431.731.778
	5.471.213.149	**10.105.355.977**

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**111.400.383.688**	**72.078.195.783**
- Chi phí nhân viên quản lý	45.677.409.646	46.870.676.958
- Chi phí vật liệu quản lý	877.685.034	954.982.301
- Chi phí đồ dùng văn phòng	560.831.259	358.867.863
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.785.937.997	6.560.547.421
- Thuế, phí và lệ phí	94.695.013	109.527.045
- Chi phí dự phòng	46.909.764.755	4.114.450
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.508.731.386	7.735.678.429
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.985.328.598	9.483.801.316
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**2.961.380.283**	**3.411.262.585**
Chi phí nhân viên	337.381.942	448.646.955
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì		255.151
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	96.922.008	100.641.681
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.476.777.289	2.060.894.648
Chi phí bằng tiền khác	870.852.508	800.824.150
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	**(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)
- Các khoản ghi giảm khác.		
Cộng	**77.000.140.241**	**66.161.179.834**

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	350.342.787.235	316.617.601.117
- Chi phí nhân công	170.392.340.910	155.923.983.917
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	63.655.505.071	47.554.890.607
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	766.681.423.756	887.205.390.441
- Chi phí khác bằng tiền	44.834.625.248	49.899.080.012
- Chi phí thầu phụ		
- Chi phí lãi vay vốn hóa	24.437.463.197	4.111.555.045
- Chi phí dự phòng	8.322.078.497	110.000.000
Cộng	**1.428.666.223.914**	**1.461.422.501.139**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành; (8211)	11.795.054.203	12.564.816.359
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay;	29.690.390	216.656.901
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.	**11.824.744.593**	**12.781.473.260**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23	Từ ngày 01/01/22 đến ngày 30/9/22
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế;		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại;	585.998.985	350.048.822
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.	**585.998.985**	**350.048.822**

VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

IX. Những thông tin khác

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

Hà Đông, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Thủ trưởng đơn vị
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Lê Thị Ngọc Diệp	Mai Văn Định	TỔNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Cao Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI