



**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 2024**

*Hà Nội, tháng 10 năm 2024*





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

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.396.162.520.008</b>	<b>2.906.390.276.288</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>55.630.033.063</b>	<b>169.110.476.294</b>
1. Tiền	111	VI.1	53.630.033.063	169.110.476.294
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	VI.2	<b>10.041.088.500</b>	<b>10.041.088.500</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10.000.000.000	10.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.262.135.515.252</b>	<b>1.430.782.051.348</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	1.088.234.560.526	1.154.473.622.563
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		355.348.604.986	289.197.271.034
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	23.521.000.000	27.599.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	98.326.675.129	253.095.934.973
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(303.295.325.389)	(293.583.777.222)
8. Tài khoản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.049.845.334.902</b>	<b>1.233.846.313.940</b>
1. Hàng tồn kho	141	VI.7	1.054.303.339.646	1.238.304.318.684
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(4.458.004.744)	(4.458.004.744)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18.510.548.291</b>	<b>62.610.346.206</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13a	1.344.169.302	1.657.804.078
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.856.082.431	54.003.556.246
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4.310.296.558	6.948.985.882
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>712.348.291.278</b>	<b>677.453.861.236</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>115.998.244.656</b>	<b>19.108.700.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-



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

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4	121.941.474.888	25.051.930.232
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(5.943.230.232)	(5.943.230.232)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>301.500.358.631</b>	<b>328.108.601.350</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		301.314.869.853	327.781.891.392
- Nguyên giá	222	VI.9	769.583.156.395	769.966.487.825
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(468.268.286.542)	(442.184.596.433)
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	185.488.778	326.709.958
- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.813.880.647
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.628.391.869)	(4.487.170.689)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	VI.12	<b>188.371.211.172</b>	<b>207.670.589.181</b>
- Nguyên giá	231		221.854.206.252	240.651.605.904
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(33.482.995.080)	(32.981.016.723)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>14.223.356.076</b>	<b>13.524.451.136</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.8.a	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.8.b	14.223.356.076	13.524.451.136
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>85.532.025.785</b>	<b>103.459.658.890</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2.c	88.467.345.482	101.467.508.890
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2.c	722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	VI.2.c	(3.657.469.697)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	VI.2.b	-	1.270.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.723.094.958</b>	<b>5.581.860.679</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13.b	3.958.117.777	2.911.701.215
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.22.a	2.764.977.181	2.670.159.464
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>3.108.510.811.286</b>	<b>3.583.844.137.524</b>





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

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.225.830.098.062</b>	<b>2.650.646.869.762</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.855.170.539.227</b>	<b>2.564.043.456.147</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15	495.425.885.909	649.261.420.078
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		245.056.339.590	145.734.335.722
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	8.486.645.911	7.663.321.302
4. Phải trả người lao động	314		22.255.352.946	34.040.994.098
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18.a	146.582.096.604	70.819.479.643
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	227.206.062	333.602.795
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19.a	76.159.635.059	78.219.450.230
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.14.a	844.374.422.199	1.562.267.640.633
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.21a	-	661.653.831
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.602.954.947	15.041.557.815
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>370.659.558.835</b>	<b>86.603.413.615</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		12.976.621.022	12.976.621.022
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18.b	46.223.188.387	46.891.764.613
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	10.677.132.811	10.230.350.311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.14.b	291.735.960.000	793.368.000
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		9.046.656.615	15.711.309.669
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 09 năm 2024

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>882.680.713.224</b>	<b>933.197.267.762</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>882.680.713.224</b>	<b>933.197.267.762</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	VI.23	714.056.890.000	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	6.631.748.703	6.631.748.703
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	142.661.422.234	232.123.558.230
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		139.342.795.086	186.946.785.564
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.318.627.148	45.176.772.666
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	VI.23	19.361.497.372	20.829.415.914
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.108.510.811.286</b>	<b>3.583.844.137.524</b>

Hà Đông, ngày 29 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Thủ trưởng đơn vị

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Cao Thắng



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

Mẫu số B02 - DN

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

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2024 đến ngày 30/9/2024

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	VII.1	<b>291.815.169.095</b>	<b>520.425.464.898</b>	<b>1.271.726.889.325</b>	<b>1.334.936.403.384</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	325.225.262	2.772.662.968	352.667.813	2.772.662.968
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>291.489.943.833</b>	<b>517.652.801.930</b>	<b>1.271.374.221.512</b>	<b>1.332.163.740.416</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	254.375.251.234	472.962.747.490	1.136.869.222.276	1.208.551.131.267
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>37.114.692.599</b>	<b>44.690.054.440</b>	<b>134.504.999.236</b>	<b>123.612.609.149</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	230.250.625	748.256.485	24.259.932.785	65.742.304.113
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	19.019.129.852	34.168.382.568	64.446.570.868	95.916.455.164
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.345.652.802	27.779.828.991	60.650.998.759	89.512.034.532
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-	(13.000.163.408)	-
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8b	714.973.436	1.384.362.417	1.993.557.420	2.961.380.283
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8a	15.255.364.779	19.822.826.305	73.418.868.414	74.038.759.958
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>2.355.475.157</b>	<b>(9.937.260.365)</b>	<b>5.905.771.911</b>	<b>16.438.317.857</b>
12. Thu nhập khác	31	VII.6	1.978.538.267	916.325.029	10.426.600.521	3.190.776.824
13. Chi phí khác	32	VII.7	2.456.934.042	277.885.111	4.203.600.482	5.471.213.149
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(478.395.775)</b>	<b>638.439.918</b>	<b>6.223.000.039</b>	<b>(2.280.436.325)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>1.877.079.382</b>	<b>(9.298.820.447)</b>	<b>12.128.771.950</b>	<b>14.157.881.532</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	2.333.886.205	3.039.204.717	9.627.484.196	11.824.744.593
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(143.401.901)	-	122.893.533	585.998.985
<b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>(313.404.922)</b>	<b>(12.338.025.164)</b>	<b>2.378.394.221</b>	<b>1.747.137.954</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		341.328.223	(11.687.208.377)	3.318.627.148	2.665.538.464
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(654.733.145)	(650.816.787)	(940.232.927)	(918.400.510)

Hà Đông, ngày 29 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Thủ trưởng đơn vị  
(Ký, họ tên, đóng dấu)TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Cao Thắng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***(Theo phương pháp gián tiếp)**Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2024 đến ngày 30/9/2024*

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chi tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		12.128.771.950	14.157.881.532
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		34.126.429.767	27.995.335.139
- Các khoản dự phòng	03		6.082.710.979	13.521.980.063
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	131.767.075	3.217.055
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(14.245.102.108)	(117.494.755.497)
- Chi phí lãi vay	06		60.650.998.759	61.732.205.541
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>98.612.042.272</b>	<b>(84.136.167)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		199.304.187.304	218.204.964.210
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		199.086.597.470	(131.290.523.531)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(97.140.940.121)	(119.352.313.777)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(989.633.825)	567.007.307
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(52.435.690.083)	(59.234.278.115)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.419.499.324)	(5.109.728.854)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.342.974.276)	(4.760.545.760)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>337.674.089.417</b>	<b>(101.059.554.687)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.683.096.388)	(3.071.692.582)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.599.175.451	121.045.192.071
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.620.000.000)	(32.522.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13.952.000.000	1.037.885.550
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
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		23.995.841.742	31.549.835.939
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>27.243.920.805</b>	<b>415.418.060.978</b>





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

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

*Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2024 đến ngày 30/9/2024*

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>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		1.110.899.548.711	704.046.932.712
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.537.850.175.145)	(959.401.109.585)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(51.940.935.263)	(12.637.496.251)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(478.891.561.697)</b>	<b>(267.991.673.124)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(113.973.551.475)</b>	<b>46.366.833.167</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>169.110.476.294</b>	<b>82.366.518.321</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.397.591	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>55.138.322.410</b>	<b>128.733.351.488</b>

Hà Đông, ngày 29 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

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



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Cao Thắng*





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

*Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2024 đến ngày 30/9/2024*

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

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty cổ phần.

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

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần ba mươi một ngày 08/05/2024.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

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



- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác: Cho thuê máy móc và thiết bị nông lâm nghiệp, cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng, cho thuê máy móc và thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính);
- Hoạt động của các cơ sở thể thao: Kinh doanh bể bơi, sân tennis;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển, cho thuê các thiết bị thư giãn;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản (không bao gồm môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét: Sản xuất vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật: Dịch vụ thí nghiệm vật liệu xây dựng.
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện).
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ loại 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. Các công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

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

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

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

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

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

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

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

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

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

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

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

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

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

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

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



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

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

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

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

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

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

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

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

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Điện thoại: Fax:

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

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

Địa chỉ: Trung tâm TM Đại siêu thị Big C, đại lộ Nguyễn Hoàng, Phường Đông Hải, TP Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa.

Tel: 84- 988 595 689 Fax:

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

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

#### **1. Kỳ kế toán**

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

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

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

#### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

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

##### **a Chứng khoán kinh doanh.**

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

##### **c Các khoản cho vay;**

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

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

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



### 3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Tài sản thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

#### *Thuế TNDN hoãn lại phải trả*

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



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

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

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

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

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

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

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

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch NK ủy thác);

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

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuế 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 thuế 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 thuế 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 thuế 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.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2024 đến ngày 30/9/2024

**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		7.783.403.105				15.955.854.425				
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		45.566.027.112				153.154.621.869				
- Tiền đang chuyển		280.602.846								
- Các khoản tương đương tiền		2.000.000.000								
<b>Cộng</b>		<b>55.630.033.063</b>				<b>169.110.476.294</b>				
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				
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>										
- Tổng giá trị cổ phiếu;	41.088.500	41.088.500		41.088.500	41.088.500					
<b>b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>33.521.000.000</b>	<b>18.321.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>	<b>28.869.000.000</b>	<b>13.669.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>				
<b>b1) Ngắn hạn</b>	<b>33.521.000.000</b>	<b>18.321.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>	<b>27.599.000.000</b>	<b>12.399.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn BIDV dưới 3 tháng										
- Tiền gửi có kỳ hạn BIDV trên 3 tháng	10.000.000.000	10.000.000.000		10.000.000.000	10.000.000.000					
- Trái phiếu										
- Các khoản đầu tư khác	<b>23.521.000.000</b>	<b>8.321.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>	<b>27.599.000.000</b>	<b>12.399.000.000</b>	<b>(15.200.000.000)</b>				
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	8.721.000.000	8.321.000.000	(400.000.000)	12.799.000.000	12.399.000.000	(400.000.000)				
<b>b2) Dài hạn</b>			-	<b>1.270.000.000</b>	<b>1.270.000.000</b>					
- Trái phiếu BIDV				1.270.000.000	1.270.000.000					
<b>b3) Cho vay dài hạn</b>										
- Cá nhân										
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>										
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết										
		<b>Số cuối kỳ</b>			<b>Số đầu năm</b>					
	Tỷ lệ vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP BT Xuân Mai Miền Nam	49,0%	49,0%	40.430.398.927	(40.430.398.927)		49,0%	49,0%	40.430.398.927	(40.430.398.927)	
Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	49,0%	49,0%	24.500.000.000	(24.500.000.000)		49,0%	49,0%	24.500.000.000	(24.500.000.000)	
Công ty CP ĐT phát triển đô thị Sơn An	32,1%	32,1%	29.970.755.000	(12.508.452.755)	17.462.302.245	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		21.996.753.890	40,0%	40,0%	21.916.000.000		21.996.753.890
			<b>166.317.153.927</b>	<b>(77.438.851.682)</b>	<b>88.959.056.135</b>			<b>166.317.153.927</b>	<b>(64.930.398.927)</b>	<b>101.467.508.890</b>



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

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

**- Đầu tư vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	722.150.000	-	722.150.000	722.150.000		722.150.000
	722.150.000		722.150.000	722.150.000		722.150.000

**3. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1.088.234.560.526</b>	<b>(239.706.536.325)</b>	<b>846.659.166.313</b>	<b>1.154.473.622.563</b>	<b>(249.658.081.031)</b>	<b>904.815.541.532</b>
- <i>Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu</i>	<i>205.173.995.568</i>	<i>(28.582.492.571)</i>	<i>176.591.502.997</i>	<i>206.156.336.716</i>	<i>(28.582.492.571)</i>	<i>177.573.844.145</i>
- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	206.156.336.716	(28.582.492.571)	177.573.844.145	206.156.336.716	(28.582.492.571)	177.573.844.145
- <i>Phải thu của khách hàng khác</i>	<i>881.095.882.662</i>	<i>(211.124.043.754)</i>	<i>669.971.838.908</i>	<i>948.317.285.847</i>	<i>(221.075.588.460)</i>	<i>727.145.872.979</i>
<i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan Cty liên kết</i>	<i>35.821.571.129</i>	<i>(35.725.746.721)</i>	<i>95.824.408</i>	<i>36.121.571.129</i>	<i>(36.025.746.721)</i>	<i>95.824.408</i>
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	(10.373.664.237)		10.373.664.237	(10.373.664.237)	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21.282.082.485	(21.282.082.485)		21.282.082.485	(21.282.082.485)	
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	4.069.999.999	(4.069.999.999)		4.369.999.999	(4.369.999.999)	
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	95.824.408		95.824.408	95.824.408		95.824.408
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>						

**4. Phải thu khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>98.326.675.129</b>	<b>(48.388.789.064)</b>	<b>253.095.934.973</b>	<b>(48.239.168.681)</b>
- (Nợ tạm ứng cá nhân)	5.439.746.131	-	11.001.917.403	
- Ký cược, ký quỹ:	3.657.220.330		1.228.874.524	
- Phải thu khác:	89.229.708.668	(48.388.789.064)	240.865.143.046	(48.239.168.681)
<i>Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar</i>	<i>985.246.528</i>	<i>(985.246.528)</i>	<i>985.246.528</i>	<i>(985.246.528)</i>
<i>Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu</i>			<i>35.872.346.307</i>	
<i>Công ty cổ phần phát triển xây dựng Miền Bắc</i>			<i>104.988.353.524</i>	
<i>Phải thu khác</i>	<i>88.244.462.140</i>	<i>(47.403.542.536)</i>	<i>99.019.196.687</i>	<i>(47.253.922.153)</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>121.941.474.888</b>	<b>(5.943.230.232)</b>	<b>25.051.930.232</b>	<b>(5.943.230.232)</b>
- Ký cược, ký quỹ:	90.000.000		60.000.000	
- Phải thu khác:	121.851.474.888	(5.943.230.232)	24.991.930.232	(5.943.230.232)
<i>CTy TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng</i>	<i>16.000.000.000</i>		<i>16.000.000.000</i>	
<i>Cty CP Sông Đà 1.01 Góp vốn đầu tư XD dự án nhà ở Hemisco</i>	<i>5.943.230.232</i>	<i>(5.943.230.232)</i>	<i>8.991.930.232</i>	<i>(5.943.230.232)</i>
<i>Công ty cổ phần phát triển xây dựng Miền Bắc</i>	<i>99.908.244.656</i>			
<b>Tổng cộng</b>	<b>220.268.150.017</b>	<b>(54.332.019.296)</b>	<b>278.147.865.205</b>	<b>(54.182.398.913)</b>

**5. Tài sản thiếu chờ xử lý**

**6. Nợ xấu**





**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.

**7. Hàng tồn kho:**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu;	37.331.569.217	(643.025.124)	50.884.897.561	(643.025.124)
- Công cụ, dụng cụ;	9.273.341.247	-	8.285.141.643	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	620.305.638.752	-	685.036.152.996	-
- Thành phẩm;	62.568.372.796	-	14.602.114.219	-
- Hàng hóa;	324.824.417.634	(3.814.979.620)	479.496.012.265	(3.814.979.620)
	<b>1.054.303.339.646</b>	<b>(4.458.004.744)</b>	<b>1.238.304.318.684</b>	<b>(4.458.004.744)</b>

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>13.949.791.883</b>	<b>13.524.451.136</b>
- Xây dựng cơ bản	13.949.791.883	13.524.451.136
Đầu tư, cải tạo hệ thống vận khuôn phục vụ sản xuất năm 2023	1.296.052.090	1.067.061.343
Đầu tư dây chuyền SX tấm tương Acotec số 5	12.359.214.793	12.457.389.793
Khác	294.525.000	-
- 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
<b>I. Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>396.634.511.502</b>	<b>310.211.321.259</b>	<b>46.915.862.577</b>	<b>15.147.346.614</b>	<b>1.057.445.873</b>	<b>769.966.487.825</b>
- Mua trong năm		1.103.140.000	2.684.601.448	196.450.000		3.984.191.448
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Thanh lý, nhượng bán		(1.767.787.382)	(2.475.235.496)		(124.500.000)	(4.367.522.878)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>396.634.511.502</b>	<b>309.546.673.877</b>	<b>47.125.228.529</b>	<b>15.343.796.614</b>	<b>932.945.873</b>	<b>769.583.156.395</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>133.284.591.637</b>	<b>255.468.514.341</b>	<b>37.861.910.546</b>	<b>14.512.134.036</b>	<b>1.057.445.873</b>	<b>442.184.596.433</b>
- Khấu hao trong kỳ	8.951.154.563	19.056.187.065	1.799.148.929	376.560.243		30.183.050.800
- Thanh lý, nhượng bán		(1.735.732.386)	(2.239.128.305)		(124.500.000)	(4.099.360.691)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>142.235.746.200</b>	<b>272.788.969.020</b>	<b>37.421.931.170</b>	<b>14.888.694.279</b>	<b>932.945.873</b>	<b>468.268.286.542</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<b>- Tại ngày đầu năm</b>	<b>263.349.919.865</b>	<b>54.742.806.918</b>	<b>9.053.952.031</b>	<b>635.212.578</b>		<b>327.781.891.392</b>
<b>- Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>254.398.765.302</b>	<b>36.757.704.857</b>	<b>9.703.297.359</b>	<b>455.102.335</b>		<b>301.314.869.853</b>

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

86.744.680.651 đồng.

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

74.908.481.133 đồng.



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

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>				4.813.880.647		4.813.880.647
- Giảm khác						
<i>Số dư cuối kỳ</i>				4.813.880.647		4.813.880.647
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>				4.487.170.689		4.487.170.689
- Khấu hao trong kỳ				141.221.180		141.221.180
- Giảm khác						
<i>Số dư cuối kỳ</i>				4.628.391.869		4.628.391.869
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
- <i>Tại ngày đầu năm</i>				326.709.958		326.709.958
- <i>Tại ngày cuối kỳ</i>				185.488.778		185.488.778

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

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	240.651.605.904		18.797.399.652	221.854.206.252
- Nhà và quyền sử dụng đất	238.817.590.697		18.797.399.652	220.020.191.045
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207			1.834.015.207
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	32.981.016.723	3.802.157.787	3.300.179.430	33.482.995.080
- Nhà và quyền sử dụng đất	31.406.820.343	3.664.606.647	3.300.179.430	31.771.247.560
- Cơ sở hạ tầng	1.574.196.380	137.551.140		1.711.747.520
<b>Giá trị còn lại</b>	207.670.589.181		3.802.157.787	203.868.431.394
- Nhà và quyền sử dụng đất	207.410.770.354		3.664.606.647	203.746.163.707
- Cơ sở hạ tầng	259.818.827		137.551.140	122.267.687

**13. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	1.344.169.302	1.657.804.078
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	878.830.455	1.227.260.955
- Chi phí phí mua bảo hiểm	38.390.522	149.505.930
- Các khoản khác (nếu chi tiết nếu có giá trị lớn).	426.948.325	281.037.193
<b>b) Dài hạn</b>	3.958.117.777	2.911.701.215
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	1.926.289.206	2.098.733.352
- Các khoản khác	2.031.828.571	812.967.863
<i>Chi phí sửa chữa thiết bị</i>	22.789.659	
<i>Chi phí sửa chữa tài sản cố định</i>	56.865.409	296.167.746
<i>Chi phí khác</i>	1.952.173.503	516.800.117
<b>Cộng</b>	<b>5.302.287.079</b>	<b>4.569.505.293</b>





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

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

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>844.374.422.199</b>	<b>844.374.422.199</b>	<b>819.098.136.711</b>	<b>1.536.991.355.145</b>	<b>1.562.267.640.633</b>	<b>1.562.267.640.633</b>
- Vay ngắn hạn ngân hàng	817.063.641.072	817.063.641.072	807.339.823.176	1.350.028.959.522	1.359.752.777.418	1.359.752.777.418
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	801.531.844.531	801.531.844.531	765.728.603.382	982.733.183.520	1.018.536.424.669	1.018.536.424.669
+ BacABank - CN Thăng Long				290.000.000.000	290.000.000.000	290.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	6.657.237.076	6.657.237.076	32.736.660.329	40.690.618.395	14.611.195.142	14.611.195.142
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	8.874.559.465	8.874.559.465	8.874.559.465	36.605.157.607	36.605.157.607	36.605.157.607
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	422.880.000	422.880.000	245.320.000	166.128.039.662	166.305.599.662	166.305.599.662
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	54.900.000	54.900.000		165.905.379.662	165.960.279.662	165.960.279.662
- Vay đối tượng khác	26.887.901.127	26.887.901.127	11.512.993.535	20.834.355.961	36.209.263.553	36.209.263.553
+ Vay cá nhân	26.887.901.127	26.887.901.127	11.512.993.535	20.834.355.961	36.209.263.553	36.209.263.553
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>291.735.960.000</b>	<b>291.735.960.000</b>	<b>291.801.412.000</b>	<b>858.820.000</b>	<b>793.368.000</b>	<b>793.368.000</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam			563.500.000	563.500.000		
+ Ngân hàng BacABank - CN Thăng Long	291.000.000.000	291.000.000.000	291.000.000.000			
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	735.960.000	735.960.000	237.912.000	295.320.000	793.368.000	793.368.000
<b>Cộng (a)+(b)</b>	<b>1.136.110.382.199</b>	<b>1.136.110.382.199</b>	<b>1.110.899.548.711</b>	<b>1.537.850.175.145</b>	<b>1.563.061.008.633</b>	<b>1.563.061.008.633</b>

Thuyết minh chi tiết nội dung trả nợ thuê tài chính

**15. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	%	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	%
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>495.425.885.909</b>	<b>495.425.885.909</b>		<b>649.261.420.078</b>	<b>649.261.420.078</b>	
- Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khác						
- Phải trả người bán khác	495.425.885.909	495.425.885.909		483.422.717.958	483.422.717.958	
- Phải trả người bán là các bên liên quan	122.672.290	122.672.290		122.672.290	122.672.290	
<b>Công ty liên kết</b>	<b>122.672.290</b>	<b>122.672.290</b>		<b>122.672.290</b>	<b>122.672.290</b>	
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	78.887.290	78.887.290	0,02%	78.887.290	78.887.290	0,01%
<b>b) Phải trả khách hàng dài hạn</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>		<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>	
- Phải trả người bán khác	12.976.621.022	12.976.621.022		12.976.621.022	12.976.621.022	

**16. Trái phiếu phát hành**

Số cuối kỳ

Số đầu năm



**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: xmec.com.vn

	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>17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>						
<b>Cộng</b>	<b>7.196.965.239</b>	<b>7.663.321.302</b>	<b>22.219.801.335</b>	<b>20.169.098.595</b>	<b>4.310.296.558</b>	<b>8.486.645.911</b>
- Thuế GTGT phải nộp 3331	2.681.224.022	1.864.716.131	5.362.908.391	6.311.144.040	4.271.988.875	2.507.245.335
- Thuế thu nhập doanh nghiệp 3334	11.763.068	4.800.407.888	5.451.385.342	6.419.499.324	11.763.068	3.832.293.906
- Thuế thu nhập cá nhân 3335		914.873.986	3.590.174.189	5.168.963.178	22.566.466	1.017.942.013
- Thuế tài nguyên 3336	3.978.149			-	3.978.149	
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	4.500.000.000		6.725.277.977	1.758.688.157		466.589.820
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác		38.436.039	15.900.773	54.336.812		
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác 3339		44.887.258	1.074.154.663	456.467.084		662.574.837
<b>18. Chi phí phải trả</b>	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>			
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>146.582.096.604</b>		<b>70.819.479.643</b>			
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh;						
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa;	129.107.921.171		65.508.868.490			
- Các khoản trích trước lãi vay	13.858.082.082		4.443.375.523			
- Các khoản trích trước khác	3.616.093.351		867.235.630			
<b>b) Dài hạn</b>	<b>46.223.188.387</b>		<b>46.891.764.613</b>			
- Các khoản khác	46.223.188.387		46.891.764.613			
<b>Cộng</b>	<b>192.805.284.991</b>		<b>117.711.244.256</b>			
<b>19. Phải trả khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>			
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>76.159.635.059</b>		<b>78.219.450.230</b>			
- Kinh phí công đoàn;	2.679.323.422		2.478.257.008			
- Bảo hiểm xã hội;	1.253.561.927		740.944.754			
- Bảo hiểm y tế;	209.252.705		41.292.649			
- Bảo hiểm thất nghiệp;	117.524.117		34.739.325			
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	2.550.467.600					
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	68.849.505.288		74.025.316.494			
<i>Khoản khác</i>	<i>64.018.989.252</i>		<i>74.025.316.494</i>			
<b>b) Dài hạn</b>	<b>10.677.132.811</b>		<b>10.230.350.311</b>			
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	10.677.132.811		10.230.350.311			
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn).</b>						
<b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>			
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>227.206.062</b>		<b>333.602.795</b>			
+ <i>Doanh thu chưa thực hiện</i>	<i>227.206.062</i>		<i>333.602.795</i>			
<b>c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).</b>						





**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.

**21. Dự phòng phải trả**

	Số cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>a) Ngắn hạn</b>		<b>661.653.831</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng:		661.653.831
<b>b) Dài hạn</b>	<b>9.046.656.615</b>	<b>15.711.309.669</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng:	9.046.656.615	15.711.309.669
<b>Cộng</b>	<b>9.046.656.615</b>	<b>16.372.963.500</b>

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

	Số cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>	<b>2.764.977.181</b>	<b>2.670.159.464</b>
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch	2.764.977.181	2.670.159.464
<b>b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế		

**23. Vốn chủ sở hữu**

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

A	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>673.643.390.000</b>		<b>12.827.383.740</b>	<b>(30.845.085)</b>		<b>187.053.484.151</b>	<b>24.714.294.955</b>	<b>898.207.707.761</b>
- Tăng vốn trong năm trước								
- Lãi trong năm trước						45.176.772.666	(2.877.145.320)	42.299.627.346
- Tăng khác								
- Phân phối lợi nhuận						(6.911.903.619)	(398.163.726)	(7.310.067.345)
- Giảm vốn trong năm trước								
- Lỗ trong năm trước							-	-
- Giảm khác			(6.195.635.037)			609.569.995	(609.569.995)	-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>673.643.390.000</b>		<b>6.631.748.703</b>	<b>(30.845.085)</b>		<b>232.123.558.230</b>	<b>20.829.415.914</b>	<b>933.197.267.762</b>
- Tăng vốn trong năm nay								
- Lãi trong năm nay						3.318.627.148	(940.232.927)	2.378.394.221
- Tăng khác								
- Phân phối lợi nhuận công ty mẹ								
- Phân phối lợi nhuận công ty con								
- Giảm vốn trong năm nay						(91.095.426.187)	-	(91.095.426.187)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>673.643.390.000</b>		<b>6.631.748.703</b>	<b>(30.845.085)</b>		<b>144.346.759.191</b>	<b>19.889.182.987</b>	<b>844.480.235.796</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

	<u>Số cuối kỳ</u>	Tỷ lệ	<u>Số đầu năm</u>	Tỷ lệ
<b>b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>				
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)				
- Vốn góp của các đối tượng khác	714.056.890.000		673.643.390.000	
+ Bà Đinh Thị Thanh Hà	164.857.810.000	23%	155.526.240.000	23,09%
+ Ông Bùi Khắc Sơn	142.768.750.000	20%	134.687.500.000	19,99%
+ Bà Nguyễn Minh Trang	177.858.560.000	25%	167.791.100.000	24,91%
+ Bà Nguyễn Phương Lan	69.060.710.000	10%	65.151.620.000	9,67%
+ Cổ đông khác	159.511.060.000	22%	150.486.930.000	22,34%
	<b>714.056.890.000</b>		<b>673.643.390.000</b>	
<b>c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	673.643.390.000		673.643.390.000	
+ <i>Vốn tăng trong kỳ</i>	40.413.500.000			
+ <i>Vốn giảm trong kỳ</i>				
+ <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	714.056.890.000		673.643.390.000	
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	91.095.426.187			
<b>d) Cổ phiếu</b>	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71.405.689		67.364.339	
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	71.405.689		67.364.339	
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.405.689			
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1.760		1.760	
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.760		1.760	
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.403.929		67.362.579	
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.403.929		67.362.579	
* <b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu</b>				
<b>d) Cổ tức</b>	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:				
<b>e) Các quỹ của doanh nghiệp:</b>	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
- Quỹ đầu tư phát triển:	6.631.748.703		6.631.748.703	
<b>g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.</b>				
<b>VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>			Đơn vị tính: đồng	
	<u>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</u>		<u>Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23</u>	
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.271.726.889.325</b>		<b>1.334.936.403.384</b>	
<b>a) Doanh thu</b>	<b>1.271.726.889.325</b>		<b>1.334.936.403.384</b>	
- Doanh thu bán hàng:	771.434.917		21.530.038.083	
- Doanh thu xây lắp	375.952.457.308		734.429.651.733	
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	317.024.269.383		117.674.709.904	
- Doanh thu kinh doanh BĐS	479.154.286.595		346.428.984.011	
+ Doanh thu dịch vụ	81.130.529.227		103.760.000.333	
- Doanh thu khác	17.693.911.895		11.113.019.320	
	<b>352.667.813</b>		<b>2.772.662.968</b>	
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<u>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</u>		<u>Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23</u>	
- Giá vốn hàng hóa	497.473.138		19.844.512.170	
- Giá vốn xây lắp	334.305.934.775		699.842.728.565	
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	278.939.548.929		98.598.511.959	
- Giá vốn kinh doanh BDS	439.313.426.684		291.046.012.326	
+ Giá vốn dịch vụ	67.190.869.121		84.598.521.873	
- Giá vốn khác	16.621.969.629		14.620.844.374	
	<b>1.136.869.222.276</b>		<b>1.208.551.131.267</b>	



	Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.725.358.879	22.113.181.862
- Lãi bán các khoản đầu tư;		42.651.973.282
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;		55.550.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	462.023.193	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.	72.550.713	921.598.969
	<b>24.259.932.785</b>	<b>65.742.304.113</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay;	60.650.998.759	89.512.034.532
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;	73.722.286	4.427.055
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư;	3.657.469.697	6.177.939.184
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	64.380.126	
	<b>64.446.570.868</b>	<b>95.916.455.164</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	948.544.095	2.267.830.223
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	661.653.831	
- Thu nhập từ bán công cụ, dụng cụ	1.096.802.113	63.778.338
- Tiền phạt thu được	50.265.375	
- Các khoản khác	7.669.335.107	859.168.263
	<b>10.426.600.521</b>	<b>3.190.776.824</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
- Giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	236.107.191	2.006.239.001
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	2.172.402.323	96.519.991
- Các khoản phạt	469.286.682	
- Các khoản khác	1.325.804.286	3.251.280.373
	<b>4.203.600.482</b>	<b>5.471.213.149</b>
<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>78.919.547.594</b>	<b>111.400.383.688</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	46.133.799.219	45.677.409.646
- Chi phí vật liệu quản lý	730.900.515	877.685.034
- Chi phí đồ dùng văn phòng	302.977.181	560.831.259
- Chi phí khấu hao TSCĐ	3.589.285.943	4.785.937.997
- Thuế, phí và lệ phí	29.591.259	94.695.013
- Chi phí dự phòng	15.232.227.347	46.909.764.755
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.783.743.714	5.508.731.386
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.117.022.416	6.985.328.598
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>1.993.557.420</b>	<b>2.961.380.283</b>
Chi phí nhân viên	572.487.279	337.381.942
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì		
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	96.922.008	96.922.008
Chi phí dịch vụ mua ngoài	889.038.037	1.476.777.289
Chi phí bằng tiền khác	255.663.560	870.852.508
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(5.500.679.180)</b>	<b>(37.361.623.730)</b>
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	(5.500.679.180)	(37.361.623.730)
- Các khoản ghi giảm khác.		
<b>Cộng</b>	<b>75.412.425.834</b>	<b>77.000.140.241</b>

	Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24	Từ ngày 01/01/23 đến ngày 30/9/23
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	392.761.427.269	350.342.787.235
- Chi phí nhân công	141.131.470.419	170.392.340.910
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.701.524.962	63.655.505.071
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	283.709.430.988	766.681.423.756
- Chi phí khác bằng tiền	91.703.424.432	44.834.625.248
- Chi phí lãi vay vốn hóa	23.550.756.164	24.437.463.197
- Chi phí dự phòng	10.622.144.834	8.322.078.497
<b>Cộng</b>	<b>977.180.179.068</b>	<b>1.428.666.223.914</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành: (8211)	9.478.510.148	11.795.054.203
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay:	148.974.048	29.690.390
- <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.</b>	<b>9.627.484.196</b>	<b>11.824.744.593</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế:		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		585.998.985
- <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.</b>	<b>-</b>	<b>585.998.985</b>

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

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

**Người lập biểu**

(Ký, họ tên)


**Lê Thị Ngọc Diệp**
**Kế toán trưởng**

(Ký, họ tên)


**Mai Văn Định**

Hà Đông, ngày 29 tháng 10 năm 2024

**Thủ trưởng đơn vị**

(Ký, họ tên, đóng dấu)


**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Cao Cường*
