



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

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - phường 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 I NĂM 2026

Hà Nội, tháng 04 năm 2026



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**
*Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026*

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

TÀI SẢN	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>2,282,221,568,620</b>	<b>2,384,749,722,075</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>160,497,250,278</b>	<b>313,310,676,221</b>
1. Tiền	111		109,497,250,278	299,110,676,221
2. Các khoản tương đương tiền	112		51,000,000,000	14,200,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>47,541,088,500</b>	<b>14,606,088,500</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		41,088,500	41,088,500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		62,700,000,000	29,765,000,000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(15,200,000,000)	(15,200,000,000)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1,065,627,780,998</b>	<b>1,044,438,152,516</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1,105,829,211,617	1,099,925,897,444
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		147,711,924,251	130,688,826,740
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135		207,591,487,516	208,265,613,905
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(395,504,842,386)	(394,442,185,573)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>981,284,175,475</b>	<b>979,571,245,312</b>
1. Hàng tồn kho	141		982,027,795,994	980,315,951,082
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(743,620,519)	(744,705,770)
<b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>27,271,273,369</b>	<b>32,823,559,526</b>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2,154,268,173	1,540,148,616
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		23,350,443,715	28,921,565,362
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1,766,561,481	2,361,845,548
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,024,682,763,141</b>	<b>1,087,445,530,190</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>90,000,000</b>	<b>90,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		90,000,000	90,000,000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>217,187,408,520</b>	<b>223,447,269,175</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		217,122,903,625	223,367,158,916
- Nguyên giá	222		709,840,723,426	709,739,268,796
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(492,717,819,801)	(486,372,109,880)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		64,504,895	80,110,259
- Nguyên giá	228		4,813,880,647	4,813,880,647
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4,749,375,752)	(4,733,770,388)
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>520,694,527,330</b>	<b>523,625,132,500</b>
- Nguyên giá	241		584,714,405,058	584,714,405,058
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(64,019,877,728)	(61,089,272,558)
<b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>28,157,999,993</b>	<b>25,789,352,871</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		28,157,999,993	25,789,352,871
<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>		<b>247,470,951,505</b>	<b>296,727,193,237</b>
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		246,748,801,505	296,005,043,237
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		722,150,000	722,150,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>11,081,875,793</b>	<b>17,766,582,407</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		9,328,838,361	15,924,621,578
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1,753,037,432	1,841,960,829
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
<b>Tổng cộng tài sản (280 = 100 + 200)</b>	<b>280</b>		<b>3,306,904,331,761</b>	<b>3,472,195,252,265</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2,392,638,024,457</b>	<b>2,560,732,874,183</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,866,894,176,079</b>	<b>2,073,339,600,157</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		558,528,674,487	562,119,634,935



## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		361,185,838,792	383,740,162,259
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1,961,876,432	1,361,876,432
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		3,609,837,966	7,655,261,371
5. Phải trả người lao động	315		19,592,205,622	36,830,481,739
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		138,426,980,058	113,816,951,562
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		1,836,597,983	609,280,956
9. Phải trả ngắn hạn khác	320		57,140,847,056	53,914,206,457
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		710,427,910,774	899,960,044,046
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		581,499,401	581,499,401
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		13,601,907,508	12,750,200,999
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>525,743,848,378</b>	<b>487,393,274,026</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		8,906,532,765	8,906,532,765
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		45,848,395,783	45,856,536,781
5. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338		2,914,527,661	3,238,527,661
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		468,055,873,650	429,373,158,300
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		18,518,519	18,518,519
12. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	344		-	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>914,266,307,304</b>	<b>911,462,378,082</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>914,266,307,304</b>	<b>911,462,378,082</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		714,056,890,000	714,056,890,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-



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

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

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(30,845,085)	(30,845,085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		6,631,748,703	6,631,748,703
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		172,911,492,148	169,630,456,777
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		169,003,849,588	144,917,041,271
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		3,907,642,560	24,713,415,506
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20,697,021,538	21,174,127,687
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3,306,904,331,761</b>	<b>3,472,195,252,265</b>

Hà Đông, ngày 30 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Đặng Hồng Linh

Tổng giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Minh Đức



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

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 31/3/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		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	480,064,724,153	263,680,596,618	480,064,724,153	263,680,596,618
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		480,064,724,153	263,680,596,618	480,064,724,153	263,680,596,618
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	448,840,220,813	237,818,199,173	448,840,220,813	237,818,199,173
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31,224,503,340	25,862,397,445	31,224,503,340	25,862,397,445
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.4	17,877,216,687	114,866,760	17,877,216,687	114,866,760
8. Chi phí tài chính	23	VII.5	17,885,385,929	14,447,349,736	17,885,385,929	14,447,349,736
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		18,172,439,955	14,447,349,736	18,172,439,955	14,447,349,736
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8b	578,012,142	785,441,339	578,012,142	785,441,339
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8a	24,461,657,275	17,574,257,777	24,461,657,275	17,574,257,777
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-	-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6,176,664,681	(6,829,784,647)	6,176,664,681	(6,829,784,647)
13. Thu nhập khác	31	VII.6	380,918,443	229,937,805	380,918,443	229,937,805
14. Chi phí khác	32	VII.7	1,571,614,587	275,077,110	1,571,614,587	275,077,110
15. Lợi nhuận khác	40		(1,190,696,144)	(45,139,305)	(1,190,696,144)	(45,139,305)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4,985,968,537	(6,874,923,952)	4,985,968,537	(6,874,923,952)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	753,516,884	845,045,319	753,516,884	845,045,319
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		22,884,616	441,951,012	22,884,616	441,951,012
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		4,209,567,037	(8,161,920,283)	4,209,567,037	(8,161,920,283)
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		3,907,642,560	(8,050,904,790)	3,907,642,560	(8,050,904,790)
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		301,924,477	(111,015,493)	301,924,477	(111,015,493)

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Đặng Hồng Linh

5

Hà Đông, ngày 30 tháng 04 năm 2026

Thủ trưởng đơn vị

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Minh Đức

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 31/3/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4,985,968,537	(6,874,923,952)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		9,150,647,473	8,612,589,551
- Các khoản dự phòng	03		29,342,269	(2,887,206,434)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(4,397,198,464)	(5,346,848,460)
- Chi phí đi vay	06		18,172,439,955	14,447,349,736
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27,941,199,770	7,950,960,441
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(130,100,427,283)	38,509,170,778
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2,239,164,861)	(45,690,971,743)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		105,616,796,171	(30,356,347,284)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		6,389,791,306	3,677,350,406
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(24,880,361,344)	(5,998,333,262)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3,991,532,821)	(725,729,747)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		7,662,953	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(717,194,455)	(1,445,274,124)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(21,973,230,564)	(34,079,174,535)
<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		(4,119,901,949)	(9,441,276,418)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	63,574,350
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(37,000,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7,265,000,000	-
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		49,500,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,364,124,492	196,805,402
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		20,009,222,543	(9,180,896,666)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 31/3/2026

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		580,732,267,486	326,809,613,023
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(731,581,685,408)	(277,690,987,851)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(19,371,750,295)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(150,849,417,922)</b>	<b>29,746,874,877</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(152,813,425,943)</b>	<b>(13,513,196,324)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>313,310,676,221</b>	<b>76,283,760,495</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>160,497,250,278</b>	<b>62,770,564,171</b>

Hà Đông, ngày 30... tháng 04 năm 2026

**Người lập biểu**

(Ký, họ tên)



**Lê Thị Ngọc Diệp**

**Kế toán trưởng**

(Ký, họ tên)



**Đặng Hồng Linh**

**Thủ trưởng đơn vị**

(Ký, họ tên, đóng dấu)



**Nguyễn Minh Đức**



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

*Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 31/3/2026*

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

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty cổ phần.

#### **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**

Hoạt động chính của Công ty trong năm tài chính là:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: 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;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê: Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước.

#### **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 Thì 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: Thụy 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 Thị 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 100.000.000.000 đồng, vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là 99.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 99%.

#### **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%

#### **6.3.3. 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.

#### **6.3.4 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.

#### **6.2.5. Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội**

Địa chỉ: Địa chỉ: Tầng 4 tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Phường Hà Đông, TP Hà Nội.

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0111121779 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 450.000.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 225.000.000.000 đồng.

7. Số lượng lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ

## **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 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 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 10.

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

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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

### **2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### **3. 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.

#### 4. 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.

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.

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

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

*Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình*

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

*Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình*

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</u>
- Nhà cửa vật kiến trúc	07-50
- Máy móc, thiết bị	06-15
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05-10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02-08



Tài sản cố định hữu hình khác	04
Phần mềm máy tính	03
	03

#### **7. 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.

#### **8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### **9. 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.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

##### **a) Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát**

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

##### **b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế**

• Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

- Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí, và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết
- Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu đối với khoản được chia từ BCC.

• Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

#### **10. 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”.

### **11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước.**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### **12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### **13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay ngắn hạn (dài hạn) được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay vốn. Doanh nghiệp hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Doanh nghiệp thực hiện theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

### **14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.**



Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ 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 (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**15. 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.

**16. 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.

**17. 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.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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

***Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***



Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- 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.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Hợp đồng xây dựng mà Công ty đang thực hiện quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính đáng tin cậy dựa trên hồ sơ nghiệm thu thanh toán với chủ đầu tư.

***Doanh thu cho thuê hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản là thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời gian của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

***Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**19. 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).

**20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.**



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

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

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

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

## 21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Các khoản chi phí tài chính khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp, ...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ, ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách,...).

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.

## 23. 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.

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

### a. 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.

**b. 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 năm.

**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.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	15,242,184,323	8,174,662,291
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	94,255,065,955	290,936,013,930
- Tiền đang chuyển		14,200,000,000
- Các khoản tương đương tiền	51,000,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>160,497,250,278</b>	<b>313,310,676,221</b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

##### a) Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Tổng giá trị cổ phiếu;	41,088,500	41,088,500		41,088,500	41,088,500	
- Tổng giá trị trái phiếu;						
- Các khoản đầu tư khác;						
<b>Cộng</b>	<b>41,088,500</b>	<b>41,088,500</b>		<b>41,088,500</b>	<b>41,088,500</b>	

- Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu:
- Cơ sở xác định giá trị hợp lý đối với chứng khoán kinh doanh.

##### b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>62,700,000,000</b>	<b>47,500,000,000</b>	<b>(15,200,000,000)</b>	<b>29,765,000,000</b>	<b>14,565,000,000</b>	<b>(15,200,000,000)</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn BIDV trên 3 tháng	35,500,000,000	35,500,000,000		8,500,000,000	8,500,000,000	
- Trái phiếu						
- Cho vay	27,200,000,000	12,000,000,000	(15,200,000,000)	21,265,000,000	6,065,000,000	(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	12,400,000,000	12,000,000,000	(400,000,000)	6,465,000,000	6,065,000,000	(400,000,000)
- Các khoản đầu tư khác						
<b>Dài hạn</b>						
- Tiền gửi có kỳ hạn						
- Trái phiếu						
- Cho vay						
- Các khoản đầu tư khác						
<b>Cộng</b>	<b>62,700,000,000</b>	<b>47,500,000,000</b>	<b>(15,200,000,000)</b>	<b>29,765,000,000</b>	<b>14,565,000,000</b>	<b>(15,200,000,000)</b>

- Thuyết minh về lãi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nhưng không có khả năng thu hồi nên doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.



- Các khoản đầu tư khác

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
<b>- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>311,846,398,927</b>	<b>246,748,801,505</b>	<b>(65,097,597,422)</b>	<b>361,346,398,927</b>	<b>296,005,043,237</b>	<b>(65,341,355,690)</b>
Công ty TNHH Xuân Mai Nam Hà Nội	225,000,000,000	225,000,000,000		225,000,000,000	225,000,000,000	
Công ty CP bê tông Xuân Mai Miền Nam	40,430,398,927	-	(40,430,398,927)	40,430,398,927	-	(40,430,398,927)
Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	24,500,000,000	-	(24,500,000,000)	24,500,000,000	-	(24,500,000,000)
Công ty cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện				49,500,000,000	49,212,542,353	(287,457,647)
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	21,916,000,000	21,748,801,505	(167,198,495)	21,916,000,000	21,792,500,884	(123,499,116)
<b>- Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>722,150,000</b>	<b>722,150,000</b>		<b>722,150,000</b>	<b>722,150,000</b>	
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	722,150,000	722,150,000		722,150,000	722,150,000	
<b>Cộng</b>	<b>312,568,548,927</b>	<b>247,470,951,505</b>	<b>(65,097,597,422)</b>	<b>362,068,548,927</b>	<b>296,727,193,237</b>	<b>(65,341,355,690)</b>

3. Phải thu của khách hàng

Chi tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1,105,829,211,617</b>	<b>(225,499,139,109)</b>	<b>1,099,925,897,444</b>	<b>(224,436,482,296)</b>
- Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng.	309,035,381,393	-	323,204,062,774	-
+ Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	204,376,911,928	-	219,881,748,566	-
+ Công ty cổ phần sản xuất bao bì và hàng xuất khẩu	104,658,469,465		103,322,314,208	
- Phải thu của khách hàng khác	796,793,830,224	(225,499,139,109)	776,721,834,670	(224,436,482,296)
<b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan Cty liên kết</b>	<b>31,746,786,130</b>	<b>(61,304,128,068)</b>	<b>31,338,432,787</b>	<b>(61,304,128,068)</b>
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10,373,664,237	(40,430,398,926)	10,373,664,237	(40,430,398,926)
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	21,282,082,485	(20,873,729,142)	20,873,729,142	(20,873,729,142)
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91,039,408		91,039,408	
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>				
- Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng.				
- Phải thu của khách hàng khác				
- Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
<b>Cộng</b>	<b>1,105,829,211,617</b>	<b>(225,499,139,109)</b>	<b>1,099,925,897,444</b>	<b>(224,436,482,296)</b>

4. Phải thu khác

Chi tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>207,591,487,516</b>	<b>(170,005,703,277)</b>	<b>208,265,613,905</b>	<b>(170,005,703,277)</b>





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

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

- Phải thu về cổ phần hoá;				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;	55,550,000		55,550,000	
- Nợ tạm ứng cá nhân	4,597,184,827	-	5,186,216,040	
- Ký cược, ký quỹ;	430,656,810	-	430,656,810	
- Phải thu khác.	202,508,095,879	(170,005,703,277)	202,593,191,055	(170,005,703,277)
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc (*)	99,523,188,260	(99,523,188,260)	99,523,188,260	(99,523,188,260)
Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng (**)	16,000,000,000	(16,000,000,000)	16,000,000,000	(16,000,000,000)
Phải thu khác	86,984,907,619	(54,482,515,017)	87,070,002,795	(54,482,515,017)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>90,000,000</b>	<b>-</b>	<b>90,000,000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ;	90,000,000		90,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>207,681,487,516</b>	<b>(170,005,703,277)</b>	<b>208,355,613,905</b>	<b>(170,005,703,277)</b>

**7. Hàng tồn kho:**

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường;	0		0	
- Nguyên liệu, vật liệu;	75,146,639,946	(636,401,592)	50,954,423,133	(637,486,843)
- Công cụ, dụng cụ;	6,504,538,067	(215,833)	1,696,041,277	(215,833)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	640,348,896,861		692,980,486,979	
- Thành phẩm;	76,720,038,012		52,864,028,909	
- Hàng hóa;	183,307,683,108	(107,003,094)	181,820,970,784	(107,003,094)
<b>Cộng</b>	<b>982,027,795,994</b>	<b>(743,620,519)</b>	<b>980,315,951,082</b>	<b>(744,705,770)</b>

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a, Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
<b>b, Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>28,157,999,993</b>	<b>28,157,999,993</b>	<b>25,789,352,871</b>	<b>25,789,352,871</b>
- Mua sắm;	327,250,000	327,250,000	327,250,000	327,250,000
- Xây dựng cơ bản	27,830,749,993	27,830,749,993	25,462,102,871	25,462,102,871
Đầu tư, cải tạo hệ thống ván khuôn phục vụ sản xuất	56,773,063	56,773,063		
Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5	12,506,714,793	12,506,714,793	12,506,714,793	12,506,714,793
Đầu tư dây chuyền sản xuất sàn rỗng Hollow-core	14,727,262,137	14,727,262,137	12,955,388,078	12,955,388,078
Khác	540,000,000	540,000,000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>28,157,999,993</b>	<b>28,157,999,993</b>	<b>25,789,352,871</b>	<b>25,789,352,871</b>

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	328,120,494,908	313,717,351,614	51,913,859,418	15,054,616,983	932,945,873	709,739,268,796



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

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

- Mua trong năm			92,592,593	51,862,037		144,454,630
- Đầu tư XDDB hoàn thành						
- Tài sản thuê tài chính						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán				(43,000,000)		(43,000,000)
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>328,120,494,908</b>	<b>313,717,351,614</b>	<b>52,006,452,011</b>	<b>15,063,479,020</b>	<b>932,945,873</b>	<b>709,840,723,426</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>143,320,174,433</b>	<b>288,047,406,438</b>	<b>39,611,889,663</b>	<b>14,459,693,473</b>	<b>932,945,873</b>	<b>486,372,109,880</b>
- Khấu hao trong kỳ	2,910,747,488	2,564,826,398	679,365,146	49,497,907		6,204,436,939
- Khấu hao tài sản thuê tài chính						
- Phân loại lại						
- Thanh lý, nhượng bán			184,272,982	(43,000,000)		141,272,982
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>146,230,921,921</b>	<b>290,612,232,836</b>	<b>40,475,527,791</b>	<b>14,466,191,380</b>	<b>932,945,873</b>	<b>492,717,819,801</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
- <b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>184,800,320,475</b>	<b>25,669,945,176</b>	<b>12,301,969,755</b>	<b>594,923,510</b>		<b>223,367,158,916</b>
- <b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>181,889,572,987</b>	<b>23,105,118,778</b>	<b>11,530,924,220</b>	<b>597,287,640</b>		<b>217,122,903,625</b>

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã hết khấu hao chờ thanh lý:
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:

86,744,680,651 đồng.

240,641,028,933 đồng.

*Đầu tư 02 trạm trộn bê tông tại XMB*

*Đầu tư công nghệ tấm tường bê tông rỗng tiền chế Acotec*

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình:

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền tác giả	Quyền sở hữu công nghiệp	Phần mềm máy tính	...	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>				<b>4,813,880,647</b>		<b>4,813,880,647</b>
- Mua trong năm						
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối kỳ</b>				<b>4,813,880,647</b>		<b>4,813,880,647</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>				<b>4,733,770,388</b>		<b>4,733,770,388</b>
- Khấu hao trong kỳ				15,605,364		15,605,364
- Tăng khác						





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

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

- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
<b>Số dư cuối kỳ</b>				<b>4,749,375,752</b>	<b>4,749,375,752</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
- <i>Tại ngày đầu năm</i>				<b>80,110,259</b>	<b>80,110,259</b>
- <i>Tại ngày cuối kỳ</i>				<b>64,504,895</b>	<b>64,504,895</b>

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

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

4,336,880,647 đồng.

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>584,714,405,058</b>			<b>584,714,405,058</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	582,880,389,851			582,880,389,851
- Cơ sở hạ tầng	1,834,015,207			1,834,015,207
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>61,089,272,558</b>	<b>2,930,605,170</b>		<b>64,019,877,728</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	59,255,257,351	2,930,605,170		62,185,862,521
- Cơ sở hạ tầng	1,834,015,207			1,834,015,207
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>523,625,132,500</b>		<b>2,930,605,170</b>	<b>520,694,527,330</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	523,625,132,500		2,930,605,170	520,694,527,330
- Cơ sở hạ tầng				

**14. Chi phí chờ phân bổ**

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2,154,268,173</b>	<b>1,540,148,616</b>
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	1,259,967,897	960,264,210
- Chi phí phí mua bảo hiểm	75,990,432	99,342,808
- Các khoản khác (nếu chi tiết nếu có giá trị lớn).	818,309,844	480,541,598
<b>b) Dài hạn</b>	<b>9,328,838,361</b>	<b>15,924,621,578</b>
- Chi phí thành lập doanh nghiệp		
- Chi phí mua bảo hiểm;		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	2,373,638,090	2,313,747,612

- Các khoản khác	6,955,200,271	13,610,873,966
<i>Chi phí sửa chữa tài sản cố định</i>		<i>169,756,241</i>
<i>Chi phí gia công ván khuôn</i>	<i>6,270,087,962</i>	<i>12,602,049,154</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>685,112,309</i>	<i>839,068,571</i>
<b>Cộng</b>	<b>11,483,106,534</b>	<b>17,464,770,194</b>

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

Khoản mục	Số cuối kỳ	Trong kỳ		Số đầu năm
		Tăng	Giảm	
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>710,427,910,774</b>	<b>300,549,552,136</b>	<b>490,081,685,408</b>	<b>899,960,044,046</b>
- Vay ngắn hạn ngân hàng	689,166,193,963	299,168,176,861	307,050,682,681	697,048,699,783
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	643,667,538,122	252,776,952,809	302,350,682,681	693,241,267,994
+ BacABank - CN Thăng Long				
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	5,648,664,383	1,841,232,594		3,807,431,789
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	39,849,991,458	44,549,991,458	4,700,000,000	
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	367,980,000		180,122,660,000	180,490,640,000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	367,980,000		122,660,000	490,640,000
+ BacABank - CN Thăng Long			180,000,000,000	180,000,000,000
- Vay đối tượng khác	20,893,736,811	1,381,375,275	2,908,342,727	22,420,704,263
+ Vay cá nhân	20,893,736,811	1,381,375,275	2,908,342,727	22,420,704,263
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>468,055,873,650</b>	<b>280,182,715,350</b>	<b>241,500,000,000</b>	<b>429,373,158,300</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam	287,355,873,650	280,182,715,350	150,000,000,000	157,173,158,300
+ Ngân hàng BacABank - CN Thăng Long			71,000,000,000	71,000,000,000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				
+ Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	180,700,000,000		20,500,000,000	201,200,000,000
<b>c) Các khoản vay từ bên liên quan</b>				
<b>Cộng</b>	<b>1,178,483,784,424</b>	<b>580,732,267,486</b>	<b>731,581,685,408</b>	<b>1,329,333,202,346</b>

**18. Phải trả người bán**

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>558,528,674,487</b>	<b>562,119,634,935</b>
- Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khách hàng.		
- Phải trả người bán khác	558,528,674,487	562,119,634,935
<b>b) Phải trả khách hàng dài hạn</b>	<b>8,906,532,765</b>	<b>8,906,532,765</b>
- Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khách hàng.		
- Phải trả người bán khác	8,906,532,765	8,906,532,765
<b>Công ty liên kết</b>		
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45		
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng		



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

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

<b>Cộng</b>	<b>567,435,207,252</b>	<b>571,026,167,700</b>
<b>d) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>		<b>78,887,290</b>
<b>Công ty liên kết</b>	<b>-</b>	<b>78,887,290</b>
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam		
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	-	-
Công ty CP tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	-	78,887,290

**19. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận**

<b>Khoản mục</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
Phải trả về cổ tức lợi nhuận	1,961,876,432	1,361,876,432

Thuyết minh về thời hạn trả cổ tức hoặc lợi nhuận bằng tiền, tài sản phi tiền tệ cho các cổ tức, chủ sở hữu,..

- Các khoản cổ tức, lợi nhuận đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu...

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

<b>Khoản mục</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Trong năm</b>		<b>Cuối năm</b>
		<b>Số phải nộp</b>	<b>Số đã thực nộp</b>	
<b>a, Phải nộp</b>				
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7,655,261,371</b>	<b>6,858,666,710</b>	<b>10,308,806,048</b>	<b>3,609,837,966</b>
- Thuế GTGT phải nộp	3,169,334,766	2,054,572,596	4,192,959,978	381,301,384
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,894,478,191	796,655,274	3,991,532,821	740,081,538
- Thuế thu nhập cá nhân	568,159,929	2,070,181,686	1,677,360,017	974,862,637
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		1,499,347,697	-	1,499,347,697
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác		51,803,098	51,803,098	
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	23,288,485	386,106,359	395,150,134	14,244,710
<b>Dài hạn</b>				
<b>Cộng</b>	<b>7,655,261,371</b>	<b>6,858,666,710</b>	<b>10,308,806,048</b>	<b>3,609,837,966</b>

**22. Chi phí phải trả**

<b>Khoản mục</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>138,426,980,058</b>	<b>113,816,951,562</b>
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa;	132,128,745,702	107,236,129,411
- Các khoản trích trước lãi vay	4,548,020,235	4,921,750,026
- Các khoản trích trước khác	1,750,214,121	1,659,072,125
<b>b) Dài hạn</b>	<b>45,848,395,783</b>	<b>45,856,536,781</b>
- Lãi vay;		
- Các khoản khác	45,848,395,783	45,856,536,781
<b>Cộng</b>	<b>184,275,375,841</b>	<b>159,673,488,343</b>

**23. Phải trả khác**

<b>Khoản mục</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>57,140,847,056</b>	<b>53,914,206,457</b>
- Tài sản thừa chờ giải quyết;		
- Kinh phí công đoàn;	2,579,138,651	2,433,627,268

- Bảo hiểm xã hội;	1,652,088,801	68,095,822
- Bảo hiểm y tế;	223,316,268	14,153,494
- Bảo hiểm thất nghiệp;	184,818,992	5,246,968
- Phải trả về cổ phần hoá;		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	39,402,599	179,796,680
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	52,462,081,745	51,213,286,225
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2,914,527,661</b>	<b>3,238,527,661</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	2,914,527,661	3,238,527,661
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.		
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn).</b>		

**23. Doanh thu chưa thực hiện**

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1,836,597,983</b>	<b>609,280,956</b>
+ Doanh thu chưa thực hiện		
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống;		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.	1,836,597,983	609,280,956

**26. Dự phòng phải trả**

Khoản mục	Số đầu năm	Số dự phòng tăng trong năm	Số dự phòng giảm trong năm	Cuối năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>581,499,401</b>			<b>581,499,401</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	581,499,401			581,499,401
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường...)				
<b>b) Dài hạn</b>	<b>18,518,519</b>			<b>18,518,519</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	18,518,519			18,518,519
<b>Cộng</b>				

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

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>	<b>1,753,037,432</b>	<b>1,841,960,829</b>
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1,753,037,432.00	1,841,960,829
<b>b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%

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

Khoản mục	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							Cộng
	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	





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

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

A	1	2	3	4	6	7	8	9
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>714,056,890,000</b>		<b>6,631,748,703</b>	<b>(30,845,085)</b>		<b>147,166,000,063</b>	<b>19,815,171,610</b>	<b>887,638,965,291</b>
- Tăng vốn trong năm trước								
- Lãi trong năm trước						24,713,415,506	1,839,995,814	26,553,411,320
- Tăng khác								
- Phân phối lợi nhuận						(2,250,900,994)	(474,433,552)	(2,725,334,546)
- Giảm vốn trong năm trước							-	
- Lỗ trong năm trước						1,942,202	(6,606,185)	(4,663,983)
- Giảm khác								
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>714,056,890,000</b>		<b>6,631,748,703</b>	<b>(30,845,085)</b>		<b>169,630,456,777</b>	<b>21,174,127,687</b>	<b>911,462,378,082</b>
- Tăng vốn trong năm nay								
- Lãi trong năm nay						3,907,642,560	301,924,477	4,209,567,037
- Phân phối lợi nhuận công ty con						(626,607,189)	(779,030,626)	(1,405,637,815)
- Giảm khác								
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>714,056,890,000</b>		<b>6,631,748,703</b>	<b>(30,845,085)</b>		<b>172,911,492,148</b>	<b>20,697,021,538</b>	<b>914,266,307,304</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**
**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)		
- Vốn góp của các đối tượng khác	714,056,890,000	714,056,890,000
+ Bà Đinh Thị Thanh Hà	201,624,720,000	164,857,810,000
+ Ông Nguyễn Đức Cử	211,829,460,000	142,768,750,000
+ Bà Nguyễn Minh Trang	177,858,560,000	177,858,560,000
+ Bà Nguyễn Phương Lan		69,060,710,000
+ Cổ đông khác	122,744,150,000	159,511,060,000
<b>Cộng</b>	<b>714,056,890,000</b>	<b>714,056,890,000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	714,056,890,000	714,056,890,000
+ Vốn tăng trong kỳ		
+ Vốn giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	714,056,890,000	714,056,890,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

**d) Cổ phiếu**

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71,405,689	71,405,689
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	71,405,689	71,405,689
+ Cổ phiếu phổ thông	71,405,689	71,405,689
- 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	71,403,929	71,403,929
+ Cổ phiếu phổ thông	71,403,929	71,403,929
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

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

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

Đơn vị tính: đồng

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
<b>a) Doanh thu</b>		
- Doanh thu bán hàng;	37,374,751	261,066,700
- Doanh thu xây lắp	359,261,826,912	184,764,833,378
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	86,117,595,587	24,548,355,696
- Doanh thu kinh doanh BĐS	2,944,021,055	21,876,447,669
+ Doanh thu dịch vụ	23,477,587,474	26,518,873,037
- Doanh thu khác	8,226,318,374	5,711,020,138
<b>Cộng</b>	<b>480,064,724,153</b>	<b>263,680,596,618</b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
- Chiết khấu thương mại;		
- Giảm giá hàng bán;		
- Hàng bán bị trả lại;		
<b>Cộng</b>		



**3. Giá vốn hàng bán**

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
- Giá vốn hàng hóa	4,873,167	252,900,820
- Giá vốn xây lắp	348,090,058,305	167,491,712,280
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	60,751,613,859	19,011,309,284
- Giá vốn kinh doanh BĐS	3,627,218,926	26,182,317,635
- Giá vốn dịch vụ	31,713,142,102	24,741,647,572
- Giá vốn khác	4,653,314,454	138,311,582
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán.	0	-
<b>Cộng</b>	<b>448,840,220,813</b>	<b>237,818,199,173</b>

**4. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT**

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
- Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT		
- Giá trị còn lại của BĐSĐT		
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT		
<b>Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT</b>		

**5. Doanh thu hoạt động tài chính**

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	373,910,793	100,821,840
- Lãi bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính;	17,500,000,000	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ;		
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	3,305,894	14,044,920
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp;		
- Chiết khấu thanh toán được hưởng		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.		
<b>Cộng</b>	<b>17,877,216,687</b>	<b>114,866,760</b>

**6. Chi phí tài chính**

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
- Chi phí đi vay;	18,172,439,955	14,447,349,736
- Chi phí tài chính khác.	2,714,407	
- Hoàn nhập dự phòng	(289,768,433)	
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
<b>Cộng</b>	<b>17,885,385,929</b>	<b>14,447,349,736</b>

**7. Thu nhập khác**

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;		63,574,350
- Tiền phạt thu được	88,695,800	4,600,000
- Các khoản khác	292,222,643	161,763,455
<b>Cộng</b>	<b>380,918,443</b>	<b>229,937,805</b>

**8. Chi phí khác**

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	65,832,789	150,600,791
- Các khoản phạt	1,471,611,634	94,449,978
- Các khoản khác	34,170,164	30,026,341
<b>Cộng</b>	<b>1,571,614,587</b>	<b>275,077,110</b>



**9. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>78,905,060,000</b>	<b>20,085,257,777</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	16,603,909,843	15,065,887,692
- Chi phí vật liệu quản lý	135,195,828	196,362,667
- Chi phí đồ dùng văn phòng	160,526,110	85,980,871
- Chi phí khấu hao TSCĐ	795,801,484	858,450,826
- Thuế, phí và lệ phí	325,447,000	50,115,860
- Chi phí dự phòng	55,745,369,477	(157,896,526)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,783,156,165	1,674,834,726
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1,355,654,093	2,311,521,661
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>578,012,142</b>	<b>785,441,339</b>
Chi phí nhân viên	138,072,516	172,038,158
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	2,332,048	2,782,917
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	32,307,336	32,307,336
Chi phí khấu hao TSCĐ		59,815,512
Chi phí hoa hồng môi giới	112,589,457	159,592,672
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114,797,241	201,400,000
Chi phí bằng tiền khác	177,913,544	157,504,744
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(54,443,402,725)</b>	<b>(2,511,000,000)</b>
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	(54,443,402,725)	(2,511,000,000)
- Các khoản ghi giảm khác.		

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

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	131,756,629,009	88,726,669,721
- Chi phí nhân công	57,607,460,174	46,207,341,638
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	15,802,580,663	10,412,470,037
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	129,966,553,535	86,999,366,045
- Chi phí khác bằng tiền	34,975,311,651	9,343,585,645
- Chi phí lãi vay vốn hóa		8,466,904,109
- Chi phí dự phòng	1,303,052,003	(2,511,000,000)
<b>Cộng</b>	<b>373,350,096,509</b>	<b>247,645,337,195</b>

**11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
Chi phí thuế TNDN hiện hành	753,516,884	570,051,264
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (**)		274,994,055
Chi phí thuế TNDN (*)		

(**) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 31/03/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 31/03/25
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại;	22,884,616	441,951,012
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.	22,884,616	441,951,012

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



IX. Những thông tin khác

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Đặng Hồng Linh

Hà Đông, ngày 30.. tháng 04.. năm 2026

Tổng giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Minh Đức