



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## QUÝ III NĂM 2025

Hà Nội, tháng      năm 2025



## 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.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

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>2.166.350.077.488</b>	<b>2.229.060.228.460</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>127.304.639.600</b>	<b>76.283.760.495</b>
1. Tiền	111	VI.1	118.304.639.600	65.283.760.495
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.000.000.000	11.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	VI.2	<b>8.541.088.500</b>	<b>4.041.088.500</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		8.500.000.000	4.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.083.885.335.805</b>	<b>993.309.289.907</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	1.079.182.997.341	1.008.283.801.671
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		160.922.112.968	145.366.969.140
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	21.265.000.000	17.765.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	101.395.244.819	96.956.536.407
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(278.880.019.323)	(275.063.017.311)
8. Tài khoản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>913.190.066.789</b>	<b>1.120.326.996.821</b>
1. Hàng tồn kho	141	VI.7	914.128.165.109	1.122.546.764.292
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(938.098.320)	(2.219.767.471)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>33.428.946.794</b>	<b>35.099.092.737</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13a	2.536.345.254	1.670.517.231
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		29.241.103.992	29.520.050.504
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.651.497.548	3.908.525.002
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>1.274.145.939.933</b>	<b>714.745.987.217</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>165.613.188.260</b>	<b>115.613.188.260</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 - Phường Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

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	165.613.188.260	121.556.418.492
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	(5.943.230.232)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>233.089.436.399</b>	<b>238.671.464.596</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		232.993.576.140	238.518.170.709
- Nguyên giá	222	VI.9	713.513.499.648	698.380.395.891
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(480.519.923.508)	(459.862.225.182)
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	95.860.259	153.293.887
- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.813.880.647
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.718.020.388)	(4.660.586.760)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	VI.12	<b>526.550.643.756</b>	<b>242.702.208.436</b>
- Nguyên giá	231		584.709.335.058	292.008.973.646
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(58.158.691.302)	(49.306.765.210)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>15.041.540.718</b>	<b>12.653.739.793</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	15.041.540.718	12.653.739.793
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>314.143.485.317</b>	<b>89.189.495.482</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2.c	313.421.335.317	88.467.345.482
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	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	VI.2.b	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.707.645.483</b>	<b>15.915.890.650</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13.b	17.639.055.948	13.730.160.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.22.a	2.068.589.535	2.185.729.844
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>3.440.496.017.421</b>	<b>2.943.806.215.677</b>



## 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.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

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>2.543.108.363.428</b>	<b>2.056.167.250.386</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.198.851.841.405</b>	<b>1.670.995.030.456</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15	450.952.406.491	416.380.036.066
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		255.901.761.755	230.512.938.503
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	10.673.664.090	9.475.294.309
4. Phải trả người lao động	314		27.203.048.322	29.021.574.869
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18.a	149.863.126.250	106.523.341.985
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	130.993.936	780.959.190
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19.a	48.788.316.037	75.336.307.842
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.14.a	1.241.171.706.275	788.899.990.677
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.21.a	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.166.818.249	14.064.587.015
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>344.256.522.023</b>	<b>385.172.219.930</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	46.116.484.477	45.567.351.025
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	3.745.294.467	6.103.191.268
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.14.b	273.873.272.300	311.490.640.000
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		7.544.849.757	9.034.416.615
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 - Phường Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

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>897.387.653.993</b>	<b>887.638.965.291</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>897.387.653.993</b>	<b>887.638.965.291</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	VI.23	714.056.890.000	714.056.890.000
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	156.243.480.449	147.166.000.063
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		145.041.793.018	139.342.795.082
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.201.687.431	7.823.204.981
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	VI.23	20.486.379.926	19.815.171.610
<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>3.440.496.017.421</b>	<b>2.943.806.215.677</b>

Hà Đông, ngày 30. tháng 09 năm 2025

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 - Phường 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 1/1/2025 đến ngày 30/9/2025

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	622.888.697.431	291.815.169.095	1.452.753.735.343	1.271.726.889.325
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	325.225.262	-	352.667.813
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VII.3	622.888.697.431	291.489.943.833	1.452.753.735.343	1.271.374.221.512
4. Giá vốn hàng bán	11		562.501.785.559	254.375.251.234	1.325.719.163.461	1.136.869.222.276
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		60.386.911.872	37.114.692.599	127.034.571.882	134.504.999.236
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	1.530.492.787	230.250.625	6.579.571.248	24.259.932.785
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	17.638.742.448	19.019.129.852	47.708.989.388	64.446.570.868
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.592.732.283	15.345.652.802	44.610.664.011	60.650.998.759
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		(46.010.165)	-	(46.010.165)	(13.000.163.408)
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8b	687.751.990	714.973.436	2.043.110.547	1.993.557.420
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8a	35.504.698.198	15.255.364.779	68.060.648.720	73.418.868.414
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.040.201.858	2.355.475.157	15.755.384.310	5.905.771.911
12. Thu nhập khác	31	VII.6	271.260.358	1.978.538.267	931.393.671	10.426.600.521
13. Chi phí khác	32	VII.7	194.292.523	2.456.934.042	1.285.382.429	4.203.600.482
14. Lợi nhuận khác	40		76.967.835	(478.395.775)	(353.988.758)	6.223.000.039
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.117.169.693	1.877.079.382	15.401.395.552	12.128.771.950
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	882.149.584	2.333.886.205	2.930.319.759	9.627.484.196
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(143.401.901)	117.140.309	122.893.533
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		7.235.020.109	(313.404.922)	12.353.935.484	2.378.394.221
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6.617.376.794	341.328.223	11.201.687.431	3.318.627.148
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		617.643.315	(654.733.145)	1.152.248.053	(940.232.927)

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Hà Đông, ngày 30 tháng 10 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Cao Thăng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**
*(Theo phương pháp gián tiếp)*
*Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2025 đến ngày 30/9/2025*

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		15.401.395.552	12.128.771.950
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		31.760.630.002	34.126.429.767
- Các khoản dự phòng	03		(4.851.454.064)	6.082.710.979
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(254.126.247)	(131.767.075)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.682.712.392)	(14.245.102.108)
- Chi phí lãi vay	06		44.656.674.176	60.650.998.759
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		<b>80.030.407.027</b>	<b>98.612.042.272</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		7.613.646.943	199.304.187.304
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		72.842.709.559	199.086.597.470
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(156.518.522.902)	(97.140.940.121)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.636.703.889)	(989.633.825)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(78.841.964.533)	(52.435.690.083)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.632.240.569)	(6.419.499.324)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.279.399.892)	(2.342.974.276)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<b>(86.422.068.256)</b>	<b>337.674.089.417</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		(20.708.633.403)	(4.683.096.388)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.192.115.258	2.599.175.451
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11.500.000.000)	(8.620.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.500.000.000	13.952.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(225.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**
*(Theo phương pháp gián tiếp)*
*Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2025 đến ngày 30/9/2025*

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
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.729.336.118	23.995.841.742
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<b>(246.787.182.027)</b>	<b>27.243.920.805</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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		1.279.387.624.361	1.110.899.548.711
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(864.610.616.463)	(1.537.850.175.145)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(30.580.513.049)	(51.940.935.263)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<b>384.196.494.849</b>	<b>(478.891.561.697)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>50.987.244.566</b>	<b>(113.973.551.475)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		76.283.760.495	169.110.476.294
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		33.634.539	1.397.591
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70		<b>127.304.639.600</b>	<b>55.138.322.410</b>

Hà Đông, ngày 30. tháng 10. năm 2025

**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 - Phường Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

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

*Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2025 đến ngày 30/9/2025*

#### 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 đi 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 Ngô Thị Nhậm, Phường Hà Cầu, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

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

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

- Công ty 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%.



## 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.

### 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 Ngô 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 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 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.

- 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.

### 6.2.6. Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội

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.

## 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.

## 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 thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”.

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

### **16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện.**

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

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

### **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 phân 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 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.

## **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, 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.





**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
- Đầu tư khác	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>1.079.182.997.341</b>	<b>(215.291.230.259)</b>	<b>864.007.594.367</b>	<b>1.008.283.801.671</b>	<b>(211.474.228.247)</b>	<b>796.809.573.424</b>
- <i>Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu c.</i>	<i>204.376.911.928</i>	<i>-</i>	<i>204.376.911.928</i>	<i>221.661.173.354</i>	<i>-</i>	<i>221.661.173.354</i>
- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	204.376.911.928	-	204.376.911.928	221.661.173.354	-	221.661.173.354
- <i>Phải thu của khách hàng khác</i>	<i>874.806.085.413</i>	<i>(215.291.230.259)</i>	<i>659.514.855.154</i>	<i>786.622.628.317</i>	<i>(211.474.228.247)</i>	<i>575.057.360.662</i>
<i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan Cty liên kết</i>	<i>35.841.574.006</i>	<i>(35.725.746.721)</i>	<i>115.827.285</i>	<i>35.816.786.129</i>	<i>(35.725.746.721)</i>	<i>91.039.408</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)		4.069.999.999	(4.069.999.999)	
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	115.827.285		115.827.285	91.039.408		91.039.408

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

**4. Phải thu khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>101.395.244.819</b>	<b>(48.388.789.064)</b>	<b>96.956.536.407</b>	<b>(48.239.168.681)</b>
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;	-	-	55.550.000	-
- (Nợ tạm ứng cá nhân)	7.225.646.899	-	5.705.803.027	-
- Ký cược, ký quỹ;	493.137.535	-	443.137.535	-
- Phải thu khác.	93.676.460.385	(48.388.789.064)	90.752.045.845	(48.239.168.681)
<i>Phải thu khác</i>	<i>93.676.460.385</i>	<i>(48.388.789.064)</i>	<i>90.752.045.845</i>	<i>(48.239.168.681)</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>165.613.188.260</b>	<b>-</b>	<b>121.556.418.492</b>	<b>(5.943.230.232)</b>
- Ký cược, ký quỹ;	90.000.000	-	90.000.000	-
- Phải thu khác.	165.523.188.260	-	121.466.418.492	(5.943.230.232)
<i>Công ty cổ phần phát triển đô thị Yên Bình</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>16.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>CTy TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng</i>	<i>16.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>16.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Cty CP Sông Đà 1.01 Góp vốn đầu tư XD dự án nhà ở Hemisco</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5.943.230.232</i>	<i>(5.943.230.232)</i>
<i>Công ty cổ phần phát triển xây dựng Miền Bắc</i>	<i>99.523.188.260</i>	<i>-</i>	<i>99.523.188.260</i>	<i>-</i>
<b>Tổng cộng</b>	<b>267.008.433.079</b>	<b>(48.388.789.064)</b>	<b>218.512.954.899</b>	<b>(54.182.398.913)</b>

**5. Tài sản thiếu chờ xử lý**



**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.

6. Nợ xấu

7. Hàng tồn kho:

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

	Số cuối kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng
	54.383.214.266	(637.486.843)
	1.543.945.499	(215.833)
	619.357.434.496	
	56.115.414.287	
	182.728.156.561	(300.395.644)
	<b>914.128.165.109</b>	<b>(938.098.320)</b>

	Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng
	38.970.939.104	(637.486.843)
	1.666.555.088	(215.833)
	584.705.355.553	
	16.162.733.644	
	481.041.180.903	(1.582.064.795)
	<b>1.122.546.764.292</b>	<b>(2.219.767.471)</b>

8. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang

- Mua sắm;
- Xây dựng cơ bản
  - Đầu tư, cải tạo hệ thống ván khuôn phục vụ sản xuất
  - Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5
  - Khác
- Sửa chữa.

	Số cuối kỳ	
Xây dựng cơ bản dở dang	15.041.540.718	-
- Mua sắm;		
- Xây dựng cơ bản	15.041.540.718	
Đầu tư, cải tạo hệ thống ván khuôn phục vụ sản xuất	1.176.626.525	
Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5	12.492.714.793	
Khác	327.250.000	
- Sửa chữa.	-	

	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang	12.653.739.793
- Mua sắm;	294.525.000
- Xây dựng cơ bản	12.359.214.793
Đầu tư, cải tạo hệ thống ván khuôn phục vụ sản xuất	
Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5	12.359.214.793

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>	326.479.744.108	309.365.616.630	46.009.954.115	15.592.135.165	932.945.873	698.380.395.891
- Mua trong năm	1.640.750.800	615.500.000	14.304.447.133	80.000.000		16.640.697.933
- Đầu tư XDCB hoàn thành		1.122.680.000	557.454.545			1.680.134.545
- Thanh lý, nhượng bán		(1.106.754.164)	(2.080.974.557)			(3.187.728.721)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	328.120.494.908	309.997.042.466	58.790.881.236	15.672.135.165	932.945.873	713.513.499.648
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	131.730.796.706	275.081.710.910	37.212.953.467	14.903.818.226	932.945.873	459.862.225.182
- Khấu hao trong kỳ	9.077.241.905	11.032.985.345	2.555.552.973	127.061.249		22.792.841.472
- Thanh lý, nhượng bán		(1.604.272.346)	(530.870.800)			(2.135.143.146)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	140.808.038.611	284.510.423.909	39.237.635.640	15.030.879.475	932.945.873	480.519.923.508
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày đầu năm	194.748.947.402	34.283.905.720	8.797.000.648	688.316.939		238.518.170.709
- Tại ngày cuối kỳ	187.312.456.297	25.486.618.557	19.553.245.596	641.255.690		232.993.576.140

- 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:

195.415.950.987 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>				4.660.586.760		4.660.586.760
- Khấu hao trong kỳ				57.433.628		57.433.628
- Giảm khác						
<i>Số dư cuối kỳ</i>				4.718.020.388		4.718.020.388
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
- <i>Tại ngày đầu năm</i>				153.293.887		153.293.887
- <i>Tại ngày cuối kỳ</i>				95.860.259		95.860.259

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

4.212.880.647 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>	292.008.973.646	292.700.361.412		584.709.335.058
- Nhà và quyền sử dụng đất	290.174.958.439	292.700.361.412		582.875.319.851
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207			1.834.015.207
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	49.306.765.210	8.850.859.259	(1.066.833)	58.158.691.302
- Nhà và quyền sử dụng đất	47.549.167.310	8.774.441.952	(1.066.833)	56.324.676.095
- Cơ sở hạ tầng	1.757.597.900	76.417.307		1.834.015.207
<b>Giá trị còn lại</b>	242.702.208.436	292.700.361.412	8.850.859.259	526.551.710.589
- Nhà và quyền sử dụng đất	242.625.791.129	292.700.361.412	8.774.441.952	526.551.710.589
- Cơ sở hạ tầng	76.417.307		76.417.307	
- Cơ sở hạ tầng				



**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.

13. Chi phí trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.536.345.254</b>	<b>1.670.517.231</b>
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	1.897.225.131	1.208.348.821
- Thuế TNDN		
- Chi phí mua bảo hiểm	55.382.088	114.715.868
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).	583.738.035	347.452.542
<b>b) Dài hạn</b>	<b>17.639.055.948</b>	<b>13.730.160.806</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	3.133.018.676	2.213.106.305
- Các khoản khác	14.506.037.272	11.517.054.501
Chi phí sửa chữa thiết bị	6.788.573	
Chi phí sửa chữa tài sản cố định		139.120.314
Chi phí gia công vận chuyển	13.867.657.478	11.191.935.441
Chi phí khác	631.591.221	185.998.746
<b>Cộng</b>	<b>20.175.401.202</b>	<b>15.400.678.037</b>

14. Vay và nợ thuê tài chính	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>1.241.171.706.275</b>	<b>1.241.171.706.275</b>	<b>1.317.004.992.061</b>	<b>864.733.276.463</b>	<b>788.899.990.677</b>	<b>788.899.990.677</b>
- Vay ngắn hạn ngân hàng	801.760.206.006	801.760.206.006	904.562.706.040	832.413.776.761	729.611.276.727	729.611.276.727
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	797.977.113.346	797.977.113.346	889.793.631.996	810.561.738.979	718.745.220.329	718.745.220.329
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.783.092.660	3.783.092.660	11.276.074.647	9.484.478.920	1.991.496.933	1.991.496.933
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt			3.492.999.397	12.367.558.862	8.874.559.465	8.874.559.465
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	200.367.980.000	200.367.980.000	180.245.320.000	20.367.980.000	40.490.640.000	40.490.640.000
+ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính	367.980.000	367.980.000	245.320.000	367.980.000	490.640.000	490.640.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam						
+ BacABank - CN Thăng Long	200.000.000.000	200.000.000.000	180.000.000.000	20.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
- Vay đối tượng khác	239.043.520.269	239.043.520.269	232.196.966.021	11.951.519.702	18.798.073.950	18.798.073.950
+ Vay cá nhân	21.043.520.269	21.043.520.269	7.196.966.021	4.951.519.702	18.798.073.950	18.798.073.950
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	218.000.000.000	218.000.000.000	225.000.000.000	7.000.000.000		
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>273.873.272.300</b>	<b>273.873.272.300</b>	<b>142.627.952.300</b>	<b>180.245.320.000</b>	<b>311.490.640.000</b>	<b>311.490.640.000</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam	202.627.952.300	202.627.952.300	142.627.952.300		60.000.000.000	60.000.000.000
+ Ngân hàng BacABank - CN Thăng Long	71.000.000.000	71.000.000.000		180.000.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	245.320.000	245.320.000		245.320.000	490.640.000	490.640.000
<b>Cộng (a)+(b)</b>	<b>1.515.044.978.575</b>	<b>1.515.044.978.575</b>	<b>1.459.632.944.361</b>	<b>1.044.978.596.463</b>	<b>1.100.390.630.677</b>	<b>1.100.390.630.677</b>

Thuyết minh chi tiết nội dung trả nợ thuê tài chính



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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>19. Phải trả khác</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>48.788.316.037</b>	<b>75.336.307.842</b>
- Kinh phí công đoàn;	2.973.726.597	2.916.035.414
- Bảo hiểm xã hội;	1.789.128.598	580.192.461
- Bảo hiểm y tế;	248.803.510	99.729.151
- Bảo hiểm thất nghiệp;	191.866.788	45.565.107
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	334.145.947	40.576.742.197
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	43.212.374.673	30.554.963.512
<i>TCT phát thanh truyền hình thông tin EMICO</i>		
<i>Khoản khác</i>	43.212.374.673	30.554.963.512
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.745.294.467</b>	<b>6.103.191.268</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	3.745.294.467	6.103.191.268
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn).</b>		
<b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>130.993.936</b>	<b>780.959.190</b>
+ <i>Doanh thu chưa thực hiện</i>	130.993.936	780.959.190
<b>c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).</b>		
<b>21. Dự phòng phải trả</b>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	7.544.849.757	9.034.416.615
<b>b) Dài hạn</b>	7.544.849.757	9.034.416.615
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	7.544.849.757	9.034.416.615
<b>Cộng</b>	<b>7.544.849.757</b>	<b>9.034.416.615</b>
<b>22. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>	<b>2.068.589.535</b>	<b>2.185.729.844</b>
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch	2.068.589.535	2.185.729.844
<b>b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế		

**23. Vốn chủ sở hữu**

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Số dư đầu năm trước</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 trước								
- Lãi trong năm trước						7.823.204.981	(486.558.692)	7.336.646.289
- Tăng khác								
- Phân phối lợi nhuận						(92.780.763.148)	(527.685.612)	(93.308.448.760)
- Giảm vốn trong năm trước							-	-
- Lỗ trong năm trước							-	-
- Giảm khác			0					-
<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>147.166.000.063</b>	<b>19.815.171.610</b>	<b>847.225.465.291</b>
- Tăng vốn trong năm nay								
- Lãi trong năm nay						11.201.687.431	1.152.248.053	12.353.935.484
- Tăng khác								-
- Phân phối lợi nhuận công ty mẹ						-	-	-
- Phân phối lợi nhuận công ty con						-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay								-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>673.643.390.000</b>		<b>6.631.748.703</b>	<b>(30.845.085)</b>		<b>158.367.687.494</b>	<b>20.967.419.663</b>	<b>859.579.400.775</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
<b>b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>				
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)	714.056.890.000		714.056.890.000	
- Vốn góp của các đối tượng khác	164.857.810.000	23%	164.857.810.000	23,09%
+ Bà Đinh Thị Thanh Hà	142.768.750.000	20%	142.768.750.000	19,99%
+ Ông Bùi Khắc Sơn	177.858.560.000	25%	177.858.560.000	24,91%
+ Bà Nguyễn Minh Trang	69.060.710.000	10%	69.060.710.000	9,67%
+ Bà Nguyễn Phương Lan	159.511.060.000	22%	159.511.060.000	22,34%
+ Cổ đông khác	<b>714.056.890.000</b>		<b>714.056.890.000</b>	
<b>c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>	
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	714.056.890.000		673.643.390.000	
+ Vốn góp đầu năm				
+ Vốn tăng trong kỳ				
+ Vốn giảm trong kỳ	714.056.890.000		673.643.390.000	
+ Vốn góp cuối kỳ	124.751.742			
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia				
<b>d) Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>	
- 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	
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu				
<b>d) Cổ tức</b>	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>	
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:				
<b>e) Các quỹ của doanh nghiệp:</b>	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>	
- 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	
	<b>Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/9/25</b>		<b>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</b>	
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.452.753.735.343</b>		<b>1.271.726.889.325</b>	
<b>a) Doanh thu</b>	<b>1.452.753.735.343</b>		<b>1.271.726.889.325</b>	
- Doanh thu bán hàng;	867.806.212		771.434.917	
- Doanh thu xây lắp	869.650.885.586		375.952.457.308	
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	385.178.797.105		317.024.269.383	
- Doanh thu kinh doanh BĐS	70.406.919.478		479.154.286.595	
+ Doanh thu dịch vụ	60.562.107.255		81.130.529.227	
- Doanh thu khác	66.087.219.707		17.693.911.895	
	<b>352.667.813</b>			
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/9/25</b>		<b>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</b>	
- Giá vốn hàng hóa	858.860.461		497.473.138	
- Giá vốn xây lắp	813.188.834.455		334.305.934.775	
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	342.755.195.740		278.939.548.929	

**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.

- Giá vốn kinh doanh BĐS	74.629.800.627	439.313.426.684
+ Giá vốn dịch vụ	43.561.993.407	67.190.869.121
- Giá vốn khác	50.724.478.771	16.621.969.629
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;		0
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán.	0	
	<b>1.325.719.163.461</b>	<b>1.136.869.222.276</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/9/25</b>	<b>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	599.714.498	23.725.358.879
- Lãi bán các khoản đầu tư;		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;		
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	310.689.490	462.023.193
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.	5.669.167.260	72.550.713
	<b>6.579.571.248</b>	<b>24.259.932.785</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/9/25</b>	<b>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</b>
- Lãi tiền vay;	44.610.664.011	60.650.998.759
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;		73.722.286
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	3.052.315.212	
	<b>47.708.989.388</b>	<b>64.446.570.868</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/9/25</b>	<b>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</b>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	350.825.137	948.544.095
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình		6.296.753.987
- Thu nhập từ bán công cụ, dụng cụ	173.758.006	1.096.802.113
- Tiền phạt thu được	74.443.650	50.265.375
- Lãi chậm trả		
- Các khoản khác	332.366.878	2.034.234.951
	<b>931.393.671</b>	<b>10.426.600.521</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/9/25</b>	<b>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</b>
- Giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		236.107.191
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp	245.341.758	2.172.402.323
- Các khoản phạt	810.416.395	469.286.682
- Các khoản khác	229.624.276	1.325.804.286
	<b>1.285.382.429</b>	<b>4.203.600.482</b>
<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/9/25</b>	<b>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</b>
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>151.384.889.483</b>	<b>78.919.547.594</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	49.338.402.799	46.133.799.219
- Chi phí vật liệu quản lý	491.447.894	730.900.515
- Chi phí đồ dùng văn phòng	312.862.692	302.977.181
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.913.467.570	3.589.285.943
- Thuế, phí và lệ phí	53.513.133	29.591.259
- Chi phí dự phòng	85.002.943.645	15.232.227.347
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.176.588.746	6.783.743.714
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.095.663.004	6.117.022.416
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>2.043.110.547</b>	<b>1.993.557.420</b>
Chi phí nhân viên	545.280.800	572.487.279
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	9.500.267	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	96.922.008	96.922.008
Chi phí khấu hao TSCĐ	179.446.536	179.446.536
Chi phí hoa hồng môi giới	233.468.401	

Chi phí dịch vụ mua ngoài	707.531.306	889.038.037
Chi phí bằng tiền khác	270.961.229	255.663.560
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(83.324.240.763)</b>	<b>(5.500.679.180)</b>
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	(83.324.240.763)	(5.500.679.180)
- Các khoản ghi giảm khác.		
<b>Cộng</b>	<b>70.103.759.267</b>	<b>75.412.425.834</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/9/25</b>	<b>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	425.504.619.243	231.201.058.332
- Chi phí nhân công	170.518.405.363	112.979.531.890
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.294.496.176	25.456.867.317
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	430.260.720.231	462.773.719.386
- Chi phí khác bằng tiền	112.013.074.670	18.713.751.430
- Chi phí thuê phụ	1.259.352.994	
- Chi phí lãi vay vốn hóa	25.556.536.985	16.850.232.595
- Chi phí dự phòng	2.424.411.091	15.605.842.761
<b>Cộng</b>	<b>1.199.572.263.758</b>	<b>883.581.003.711</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/9/25</b>	<b>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành; (8211)	2.031.347.051	9.478.510.148
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay;	898.972.708	148.974.048
- <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.</b>	<b>2.930.319.759</b>	<b>9.627.484.196</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/9/25</b>	<b>Từ ngày 01/01/24 đến ngày 30/9/24</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại;		346.710.359
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.	-	<b>346.710.359</b>

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

 Người lập biểu  
 (Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Diệp

 Kế toán trưởng  
 (Ký, họ tên)



Mai Văn Định

Hà Đông, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Thủ trưởng đơn vị


 TỔNG GIÁM ĐỐC  
 Nguyễn Cao Cường