



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CÔNG TY MẸ**  
**QUÝ II NĂM 2025**

*Hà Nội, tháng 07 năm 2025*





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

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.846.068.601.421</b>	<b>1.870.604.401.490</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>37.895.802.145</b>	<b>43.586.793.309</b>
1. Tiền	111	VI.1	37.895.802.145	43.586.793.309
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2b	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	VI.3	<b>1.089.028.771.110</b>	<b>1.116.020.071.525</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	1.052.326.741.933	1.049.047.508.339
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		167.122.911.643	210.574.621.391
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.2	14.800.000.000	14.800.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	90.389.910.903	91.600.156.530
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(235.610.793.369)	(250.002.214.735)
8. Tài khoản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	VI.7	<b>717.686.027.156</b>	<b>708.317.291.458</b>
1. Hàng tồn kho	141		719.268.091.951	709.899.356.253
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(1.582.064.795)	(1.582.064.795)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.458.001.010</b>	<b>2.680.245.198</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13a	-	30.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.17	847.757.233	251.836.140
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17	610.243.777	2.398.409.058
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>961.712.449.488</b>	<b>912.198.918.032</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>165.523.188.260</b>	<b>115.523.188.260</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3b	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-



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

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	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.4b	171.466.418.492	121.466.418.492
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(5.943.230.232)	(5.943.230.232)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>84.274.817.308</b>	<b>84.126.100.720</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	84.274.817.308	84.126.100.720
- Nguyên giá	222		312.009.662.719	306.115.548.538
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(227.734.845.411)	(221.989.447.818)
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	-	0
- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.087.607.500)	(1.087.607.500)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	VI.12	<b>239.690.742.248</b>	<b>242.702.208.436</b>
- Nguyên giá	231		277.419.302.059	277.419.302.059
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(37.728.559.811)	(34.717.093.623)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>12.824.901.112</b>	<b>12.653.739.793</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.8b	12.824.901.112	12.653.739.793
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>458.366.414.839</b>	<b>456.576.710.718</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	VI.2c	459.163.137.544	459.163.137.544
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2c	166.317.153.927	166.317.153.927
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2c	722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(167.836.026.632)	(169.625.730.753)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	VI.2b	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.032.385.721</b>	<b>616.970.105</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13b	1.032.385.721	616.970.105
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.807.781.050.909</b>	<b>2.782.803.319.522</b>





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

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

## **BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.948.654.449.120</b>	<b>1.927.626.919.768</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.803.868.130.960</b>	<b>1.604.038.179.838</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16a	510.816.839.208	439.425.316.592
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		217.807.698.701	255.731.401.355
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	2.818.906.674	4.018.509.417
4. Phải trả người lao động	314		3.798.898.554	6.733.399.310
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18a	145.536.758.939	84.456.271.838
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20a	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19a	44.424.408.520	67.855.494.568
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	867.375.641.380	734.426.809.516
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23a	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.288.978.984	11.390.977.242
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>144.786.318.160</b>	<b>323.588.739.930</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.18b	44.911.513.663	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.19b	5.203.351.268	5.203.351.268
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	73.071.725.500	251.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		8.623.106.707	8.841.416.615
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 - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.  
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>859.126.601.789</b>	<b>855.176.399.754</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	VI.25	<b>859.126.601.789</b>	<b>855.176.399.754</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		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		<b>145.100.556.874</b>	<b>141.150.354.839</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		141.025.603.097	138.031.561.278
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.074.953.777	3.118.793.561
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.807.781.050.909</b>	<b>2.782.803.319.522</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Cao Thắng





CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Mẫu số B02 - DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý II		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	575.342.128.007	462.610.771.329	847.242.301.757	940.953.744.012
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		575.342.128.007	462.610.771.329	847.242.301.757	940.953.744.012
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	557.136.304.011	425.712.042.815	819.681.626.969	873.994.047.491
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		18.205.823.996	36.898.728.514	27.560.674.788	66.959.696.521
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	4.639.591.379	23.580.320.084	9.851.002.936	26.862.022.754
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	8.454.661.443	44.299.818.126	20.453.495.166	66.987.856.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.026.446.364	20.181.435.166	17.940.119.112	41.201.477.411
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8b	59.815.512	158.138.045	150.031.024	234.317.195
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8a	3.660.802.733	13.901.470.559	11.832.249.210	24.445.575.414
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh: {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		10.670.135.687	2.119.621.868	4.975.902.324	2.153.970.666
11. Thu nhập khác	31	VII.6	579.466.930	6.533.982.658	646.935.818	6.697.697.931
12. Chi phí khác	32	VII.7	728.459.847	1.092.914.186	842.256.046	1.114.740.711
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(148.992.917)	5.441.068.472	(195.320.228)	5.582.957.220
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10.521.142.770	7.560.690.340	4.780.582.096	7.736.927.886
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	324.558.199	2.895.226.616	705.628.319	5.807.622.789
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		10.196.584.571	4.665.463.724	4.074.953.777	1.929.305.097
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		143	65	57	27
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Trưởng đơn vị

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)**Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025*

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>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.780.582.096	7.736.927.886
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		10.472.235.112	17.847.219.444
- Các khoản dự phòng	03		(16.399.435.395)	19.549.625.588
- 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		(5.809.147.861)	(26.861.103.894)
- Chi phí lãi vay	06		17.940.119.112	41.201.477.411
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.730.226.817	59.342.379.360
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.194.542.323)	134.134.705.496
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.368.735.698)	225.662.189.064
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		97.279.623.519	(83.132.538.179)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(385.415.616)	(381.717.156)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17.877.787.441)	(41.267.698.840)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.348.047.069)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(226.750.000)	(318.553.789)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>69.608.572.189</b>	<b>294.038.765.956</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		(7.812.701.319)	(1.308.171.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		578.041.240	138.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	4.062.000.000
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		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		38.654.351	26.722.922.076
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(7.196.005.728)</b>	<b>29.614.932.076</b>



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

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

Mẫu số B03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

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>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		441.734.163.421	829.908.908.151
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(486.713.606.057)	(1.054.842.232.524)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(23.157.749.528)	(50.574.418.868)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(68.137.192.164)</b>	<b>(275.507.743.241)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(5.724.625.703)</b>	<b>48.145.954.791</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>43.586.793.309</b>	<b>148.429.014.702</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>33.634.539</b>	<b>1.397.591</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>37.895.802.145</b>	<b>196.576.367.084</b>

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

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 Cầu - quận 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

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

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

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, thương mại và kinh doanh bất động sản.

##### 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;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị; chế tạo lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị, dây chuyền công nghệ, thiết bị tự động hóa, trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;
- 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

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

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 Thị Nhậm, Phường Hà Cầu, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

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

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

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

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%.



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

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

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

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

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

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

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

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

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

### 6.1.7 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

*Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:*

- 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

- 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

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

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

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

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

### 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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1. Kỳ kế toán

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





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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND").

### 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. 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 và ngân hàng thương mại;
- 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 tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- 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 giao dịch phát sinh;

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.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

#### 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;

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

##### f) 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.



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

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

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 TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình và khấu hao

#### *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
- Phần mềm quản trị nhân sự	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.





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

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

### 9. Nguyên tắc ghi nhận 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 quả hoạt động kinh doanh của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.
  - 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 ghi nhận 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.





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

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

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 ghi nhận nợ phải trả và chi phí 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 hóa) 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.

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.





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

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

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.





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

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

### **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 ghi nhận 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 ghi nhận 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.





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

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

- 
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.
24. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

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

		Số cuối kỳ			Số đầu năm					
		Đơn vị tính: Vnd								
1. Tiền										
- Tiền mặt		3.566.180.697			72.549.469					
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		34.329.621.448			43.514.243.840					
- Tiền đang chuyển					-					
Cộng		37.895.802.145			43.586.793.309					
2. Các khoản đầu tư tài chính										
		Giá gốc	Số cuối kỳ Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Số đầu năm Giá trị hợp lý	Dự phòng			
a) Chứng khoán kinh doanh		-	-	-	-	-	-			
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		14.800.000.000	-	(14.800.000.000)	14.800.000.000	-	(14.800.000.000)			
b1) Ngắn hạn		14.800.000.000	-	(14.800.000.000)	14.800.000.000	-	(14.800.000.000)			
- Các khoản đầu tư khác		14.800.000.000	-	(14.800.000.000)	14.800.000.000	-	(14.800.000.000)			
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 cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng		500.000.000	-	(500.000.000)	500.000.000	-	(500.000.000)			
b2) Dài hạn		-	-	-	-	-	-			
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		Số cuối kỳ			Số đầu năm					
- Đầu tư vào công ty con	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100,00%	100,00%	100.000.000.000	(9.431.657.106)	90.568.342.894	100,00%	100,0%	100.000.000.000	(12.022.552.545)	87.977.447.455
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	86,39%	86,39%	35.689.350.000	-	21.217.077.000	86,39%	86,39%	35.689.350.000	(991.720.862)	19.005.525.000
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	97,00%	97,00%	97.000.000.000	(67.663.504.369)	29.336.495.631	97,00%	97,00%	97.000.000.000	(66.695.084.394)	30.304.915.606
Công ty CP đầu tư và KD BDS Xuân Mai	98,89%	98,89%	88.959.787.544	-	88.959.787.544	98,89%	98,89%	88.959.787.544	-	88.959.787.544
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	83,53%	83,53%	17.960.000.000	(4.952.394.727)	13.007.605.273	83,53%	83,53%	17.960.000.000	(3.433.910.265)	14.526.089.735
Công ty CP tư vấn thiết kế Xuân Mai	86,54%	86,54%	22.554.000.000	-	22.554.000.000	86,54%	86,54%	22.554.000.000	-	22.554.000.000
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	77,78%	77,78%	7.000.000.000	-	7.000.000.000	77,78%	77,78%	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	100,00%	100,00%	90.000.000.000	(7.892.651.820)	82.107.348.180	100,00%	100,00%	90.000.000.000	(8.632.654.242)	81.367.345.758
			459.163.137.544	(89.940.208.022)	354.750.656.522			459.163.137.544	(91.775.922.308)	351.695.111.098





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

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

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

	Số cuối kỳ					Số đầu năm				
	Tỷ lệ vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,0%	49,0%	40.430.398.927	(40.430.398.927)	-	49,0%	49,0%	40.430.398.927	(40.430.398.927)	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,0%	49,0%	24.500.000.000	(24.500.000.000)	-	49,0%	49,0%	24.500.000.000	(24.500.000.000)	-
Công ty CP đầu tư PT đô thị Sơn An	32,1%	32,1%	29.970.755.000	(12.508.452.755)	17.462.302.245	32,1%	32,1%	29.970.755.000	(12.508.452.755)	17.462.302.245
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	39,1%	39,1%	49.500.000.000	(289.768.433)	49.210.231.567	39,1%	39,1%	49.500.000.000	(287.457.647)	49.212.542.353
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,0%	42,0%	21.916.000.000	(167.198.495)	21.748.801.505	42,0%	42,0%	21.916.000.000	(123.499.116)	21.792.500.884
			<b>166.317.153.927</b>	<b>(77.895.818.610)</b>	<b>88.421.335.317</b>			<b>166.317.153.927</b>	<b>(77.849.808.445)</b>	<b>88.467.345.482</b>

**- Đầu tư vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	722.150.000		2.120.459.388	722.150.000		2.079.606.833
	<b>722.150.000</b>		<b>2.120.459.388</b>	<b>722.150.000</b>		<b>2.079.606.833</b>

**3. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị	Dự phòng	%	Giá trị	Dự phòng	%
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1.052.326.741.933</b>	<b>(175.115.809.286)</b>		<b>1.049.047.508.339</b>	<b>(189.507.230.652)</b>	
- <i>Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng.</i>	<b>236.379.391.385</b>	-		<b>384.524.936.716</b>	-	
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	204.376.911.928	-	19,42%	206.156.336.716	-	19,65%
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	32.002.479.457		3,04%	178.368.600.000		17,00%
- <i>Phải thu của khách hàng khác</i>	<b>628.898.953.259</b>	<b>(139.798.415.907)</b>		<b>406.050.560.185</b>	<b>(154.189.837.273)</b>	
- <i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<b>187.048.397.289</b>	<b>(35.317.393.379)</b>		<b>258.472.011.438</b>	<b>(35.317.393.379)</b>	
+ Công ty con	<b>151.639.964.503</b>			<b>223.063.578.652</b>		
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	44.477.727.956		4,23%	9.503.891.683		0,91%
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	36.776.364.752		3,49%	6.634.648.934		0,63%
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	252.862.112		0,02%	7.619.350.910		0,73%
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	32.002.479.457		3,04%	178.368.600.000		
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	38.130.530.226		3,62%	20.937.087.125		2,00%
+ Công ty liên kết	<b>35.408.432.786</b>	<b>(35.317.393.379)</b>		<b>35.408.432.786</b>	<b>(35.317.393.379)</b>	
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	(10.373.664.238)	0,99%	10.373.664.237	(10.373.664.238)	0,99%
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	(20.873.729.142)	1,98%	20.873.729.142	(20.873.729.142)	1,99%
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	4.069.999.999	(4.069.999.999)	0,39%	4.069.999.999	(4.069.999.999)	0,39%
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91.039.408	-	0,01%	91.039.408	-	0,01%
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	-					



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

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

### 4. Phải thu khác

- a) Ngân hạn
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;
  - Phải thu người lao động, (Nợ tạm ứng cá nhân)
  - Kỳ cược, kỳ quỹ;
  - Phải thu khác.
- Phải thu khác*
- b) Dài hạn
- Phải thu khác.
- Cty CP Sông Đà 1.01*
- Cty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng*
- Công ty cổ phần phát triển đô thị Yên Bình*
- Công ty cổ phần phát triển xây dựng Miền Bắc*

### 5. Tài sản thiếu chờ xử lý

### 6. Nợ xấu

### 7. Hàng tồn kho:

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

### 8. Tài sản dở dang dài hạn

#### a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang tài hạn

#### b) Xây dựng cơ bản dở dang

- Xây dựng cơ bản

*Đầu tư xây dựng chuyên SX tấm tường Acotec số 5*

*Đầu tư xây dựng sân xuất sản rừng Hallow-core*

*Đầu tư hệ thống phân mềm*

Số cuối kỳ	
Giá trị	Dự phòng
90.389.910.903	(45.694.984.083)
3.671.464.745	
2.687.391.322	
370.656.810	
83.660.398.026	(45.694.984.083)
83.660.398.026	(45.694.984.083)
171.466.418.492	(5.943.230.232)
171.466.418.492	(5.943.230.232)
5.943.230.232	(5.943.230.232)
16.000.000.000	-
50.000.000.000	-
99.523.188.260	-
261.856.329.395	(51.638.214.315)

Số cuối kỳ	
Giá gốc	Dự phòng
7.293.026.338	
5.910.130	
524.349.677.443	
187.619.478.040	(1.582.064.795)
719.268.091.951	(1.582.064.795)

Số cuối kỳ	
12.824.901.112	
12.824.901.112	
12.401.214.793	
96.436.319	
327.250.000	

Số đầu năm	
Giá trị	Dự phòng
91.600.156.530	(45.694.984.083)
3.661.464.745	
2.291.645.987	
370.656.810	
85.276.388.988	(45.694.984.083)
85.276.388.988	(45.694.984.083)
121.466.418.492	(5.943.230.232)
121.466.418.492	(5.943.230.232)
5.943.230.232	(5.943.230.232)
16.000.000.000	-
99.523.188.260	-
213.066.575.022	(51.638.214.315)

Số đầu năm	
Giá gốc	Dự phòng
6.800.627.611	
15.049.311	
513.158.088.697	
189.925.590.634	(1.582.064.795)
709.899.356.253	(1.582.064.795)

Số đầu năm	
12.653.739.793	
12.653.739.793	
12.359.214.793	
294.525.000	



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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	89.093.081.906	199.285.603.756	10.159.348.183	7.341.714.693	235.800.000	306.115.548.538
- Mua trong năm		267.000.000	7.374.540.000	-		7.641.540.000
- Thanh lý, nhượng bán		(610.920.364)	(1.136.505.455)	-		(1.747.425.819)
<i>Số dư cuối năm</i>	89.093.081.906	198.941.683.392	16.397.382.728	7.341.714.693	235.800.000	312.009.662.719
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	25.246.514.062	179.773.987.054	9.567.473.035	7.165.673.667	235.800.000	221.989.447.818
- Khấu hao trong năm	1.452.842.172	5.726.051.563	263.297.020	19.645.002		7.461.835.757
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán		(610.920.364)	(1.105.517.800)	-		(1.716.438.164)
<i>Số dư cuối năm</i>	26.699.356.234	184.889.118.253	8.725.252.255	7.185.318.669	235.800.000	227.734.845.411
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
- <i>Tại ngày đầu năm</i>	63.846.567.844	19.511.616.702	591.875.148	176.041.026		84.126.100.720
- <i>Tại ngày cuối năm</i>	62.393.725.672	14.052.565.139	7.672.130.473	156.396.024		84.274.817.308

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

Trụ sở văn phòng CT2 Hành Chính	60.791.256.697
Hà tầng Trung tâm thương mại Xuân Mai	41.558.722.149
Sân Tennis khu TT Thương Mại Xuân Mai	1.937.997.978
Trạm trộn 75m3	190.008.293
Trạm trộn 120m3	1.415.316.666
Dây chuyền SX tấm tường Acotec	459.590.721
Cầu thấp	12.010.269.015
	3.219.351.875

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

116.298.954.689

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>				1.087.607.500		1.087.607.500
- Mua trong năm				-		
<i>Số dư cuối năm</i>		-		1.087.607.500		1.087.607.500
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>				1.087.607.500		1.087.607.500
- Khấu hao trong năm				-		
<i>Số dư cuối năm</i>		-		1.087.607.500		1.087.607.500
- <i>Tại ngày đầu năm</i>		-		-		
- <i>Tại ngày cuối năm</i>		-		-		

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

1.087.607.500

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	277.419.302.059		-	277.419.302.059
- Nhà	275.585.286.852		-	275.585.286.852
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207		-	1.834.015.207
Giá trị hao mòn lũy kế	34.717.093.623	3.010.399.355	(1.066.833)	37.728.559.811
- Nhà	32.959.495.723	2.933.982.048	(1.066.833)	35.894.544.604
- Cơ sở hạ tầng	1.757.597.900	76.417.307	-	1.834.015.207
Giá trị còn lại	242.702.208.436		3.011.466.188	239.690.742.248
- Nhà	242.625.791.129		2.935.048.881	239.690.742.248
- Cơ sở hạ tầng	76.417.307		76.417.307	
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				

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

24.698.621.390

13. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	-	30.000.000
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	30.000.000
b) Dài hạn	1.032.385.721	616.970.105
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	634.816.733	499.768.014
- Các khoản khác	397.568.988	117.202.091
<b>Cộng</b>	<b>1.032.385.721</b>	<b>646.970.105</b>

14. Tài sản khác

15. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	867.375.641.380	867.375.641.380	619.662.437.921	486.713.606.057	734.426.809.516	734.426.809.516
- Vay ngắn hạn NH Đầu tư và Phát triển Hà Tây	552.043.782.772	552.043.782.772	416.779.717.260	430.708.079.530	565.972.145.042	565.972.145.042
- Vay ngắn hạn NH Đầu tư và Phát triển SGD I	89.563.858.608	89.563.858.608	22.882.720.661	56.005.526.527	122.686.664.474	122.686.664.474
- Nợ dài hạn đến hạn trả - BacABank	220.000.000.000	220.000.000.000	180.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000
- Vay ngắn hạn khác	5.768.000.000	5.768.000.000	-	-	5.768.000.000	5.768.000.000
b) Vay dài hạn	73.071.725.500	73.071.725.500	2.071.725.500	180.000.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
- 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
+ Dự án Đắk Lắk	71.000.000.000	71.000.000.000	-	180.000.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây	2.071.725.500	2.071.725.500	2.071.725.500	-	-	-
+ Đầu tư dây chuyền Hollow Core	2.071.725.500	2.071.725.500	2.071.725.500	-	-	-
<b>Cộng (a)+(b)</b>	<b>940.447.366.880</b>	<b>940.447.366.880</b>	<b>621.734.163.421</b>	<b>666.713.606.057</b>	<b>985.426.809.516</b>	<b>985.426.809.516</b>

c) Các khoản nợ thuê tài chính

đ) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan



**16. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	%	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	%
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>510.816.839.208</b>	<b>510.816.839.208</b>		<b>439.425.316.592</b>	<b>439.425.316.592</b>	
- Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khách hàng.	54.163.771.221	54.163.771.221		71.400.801.332	71.400.801.332	
Công ty CP xây lắp Xuân Mai	53.949.871.221	53.949.871.221	10,56%	71.400.801.332	71.400.801.332	16,25%
Công ty cổ phần xây dựng và thương mại VT	213.900.000	213.900.000	0,04%			0,00%
- Phải trả người bán khác	282.978.753.790	282.978.753.790		203.404.744.938	203.404.744.938	
- Phải trả người bán là các bên liên quan	173.674.314.197	173.674.314.197		164.619.770.322	164.619.770.322	
Công ty con	173.556.426.907	173.556.426.907		164.501.883.032	164.501.883.032	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	25.943.629.871	25.943.629.871	5,08%	30.058.824.644	30.058.824.644	6,84%
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	35.484.825.400	35.484.825.400	6,95%	16.983.905.808	16.983.905.808	3,87%
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	7.744.545.177	7.744.545.177	1,52%	17.889.078.487	17.889.078.487	4,07%
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BDS Xuân Mai	7.241.227.551	7.241.227.551	1,42%	8.314.083.694	8.314.083.694	1,89%
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	53.949.871.221	53.949.871.221	10,56%	71.400.801.332	71.400.801.332	16,25%
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	4.106.700.509	4.106.700.509	0,80%	8.394.294.328	8.394.294.328	1,91%
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	14.584.335.295	14.584.335.295	2,86%	11.460.894.739	11.460.894.739	2,61%
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	24.501.291.883	24.501.291.883	4,80%	-	-	0,00%
Công ty liên kết	117.887.290	117.887.290		117.887.290	117.887.290	
Công ty CP đầu tư PT đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000	0,01%	39.000.000	39.000.000	0,01%
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	78.887.290	78.887.290	0,02%	78.887.290	78.887.290	0,02%
<b>b) Phải trả khách hàng dài hạn</b>	<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>		<b>12.976.621.022</b>	<b>12.976.621.022</b>	
- Phải trả người bán khác	12.976.621.022	12.976.621.022	100,00%	12.976.621.022	12.976.621.022	

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

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối kỳ	
	Số tiền phải thu Nhà nước	Số tiền phải nộp Nhà nước	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số tiền phải thu Nhà nước	Số tiền phải nộp Nhà nước
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.650.245.198</b>	<b>4.018.509.417</b>	<b>11.732.693.605</b>	<b>11.740.052.160</b>	<b>1.458.001.010</b>	<b>2.818.906.674</b>
- Thuế GTGT đầu ra	2.398.409.058		6.625.409.731	4.707.299.570	480.298.897	
- Thuế GTGT được khấu trừ	251.836.140			595.921.093	847.757.233	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.221.994.167	(3.891.978)	3.348.047.069	129.944.880	
- Thuế thu nhập cá nhân	-	274.696.858	2.291.284.690	2.280.272.844		285.708.704
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-		2.559.449.348	26.251.378		2.533.197.970
- Tiền thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-		3.000.000	3.000.000		
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	521.818.392	257.441.814	779.260.206		

<b>18. Chi phí phải trả</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
a) Ngắn hạn	<b>145.536.758.939</b>	<b>84.456.271.838</b>
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa;	107.279.852.394	63.195.505.182
- Các khoản trích trước lãi vay	38.256.906.545	21.260.766.656
b) Dài hạn	<b>44.911.513.663</b>	<b>45.567.351.025</b>
- Các khoản khác	44.911.513.663	45.567.351.025
	<b>190.448.272.602</b>	<b>130.023.622.863</b>
<b>19. Phải trả khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
a) Ngắn hạn	<b>44.424.408.520</b>	<b>67.855.494.568</b>
- Kinh phí công đoàn;	1.013.530.675	987.052.611
- Bảo hiểm xã hội;	232.048.888	-
- Bảo hiểm y tế;	41.445.264	-
- Bảo hiểm thất nghiệp;	18.199.728	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	500.000.000	500.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:	42.619.183.965	66.368.441.957
b) Dài hạn	<b>5.203.351.268</b>	<b>5.203.351.268</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	5.203.351.268	5.203.351.268
Cộng	<b>49.627.759.788</b>	<b>73.058.845.836</b>
<b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	-	-
<b>21. Trái phiếu phát hành</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả</b>		
<b>23. Dự phòng phải trả</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
a) Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;		
b) Dài hạn	<b>8.623.106.707</b>	<b>8.841.416.615</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	8.623.106.707	8.841.416.615
<b>24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại;		
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20,0%	20,0%



25. 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8
Số dư đầu năm trước	714.056.890.000	-				(30.845.085)	138.031.561.278	852.057.606.193
- Tăng vốn trong năm trước								
- Lãi trong năm trước							3.118.793.561	3.118.793.561
- Tăng khác								
- Giảm vốn trong năm trước								-
- Lỗ trong năm trước								
- Giảm khác								
Số dư đầu năm nay	714.056.890.000	-		-		(30.845.085)	141.150.354.839	855.176.399.754
- Tăng vốn trong năm nay								
- Lãi trong năm nay							4.074.953.777	4.074.953.777
- Tăng khác								
- Giảm vốn trong năm nay								
- Lỗ trong năm nay								
- Giảm khác							(124.751.742)	(124.751.742)
Số dư cuối năm nay	714.056.890.000	-		-		(30.845.085)	145.100.556.874	859.126.601.789

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm	Tỷ lệ (%)
+ Bà Đinh Thị Thanh Hà	164.857.810.000	23,09%	164.857.810.000	23,09%
+ Ông Bùi Khắc Sơn	142.768.750.000	19,99%	142.768.750.000	19,99%
+ Bà Nguyễn Minh Trang	177.858.560.000	24,91%	177.858.560.000	24,91%
+ Bà Nguyễn Phương Lan	69.060.710.000	9,67%	69.060.710.000	9,67%
+ Cổ đông khác	159.511.060.000	22,34%	159.511.060.000	22,34%
<b>Tổng 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,	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
+ Vốn góp đầu kỳ	714.056.890.000		714.056.890.000	
+ Vốn góp tăng trong kỳ				
+ Vốn góp giảm trong kỳ				
+ Vốn góp cuối kỳ	714.056.890.000		714.056.890.000	
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	124.751.742		-	
d) Cổ phiếu	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	
* 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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>847.242.301.757</b>	<b>940.953.744.012</b>
a) Doanh thu	847.242.301.757	940.953.744.012
- Doanh thu bán hàng;	165.909.512.881	121.436.316.364
- Doanh thu xây lắp;	550.145.916.460	250.167.407.413
- Doanh thu sản xuất công nghiệp;	41.985.791.069	155.841.130.331
- Doanh thu kinh doanh BĐS	40.749.956.001	401.285.877.270
- Doanh thu khác	48.451.125.346	12.223.012.634
b) Doanh thu đối với các bên liên quan	179.941.442.565	130.652.146.675
Công ty con	179.941.442.565	130.652.146.675
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	78.579.924.917	48.732.224.753
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	56.758.388.784	46.384.819.307
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	260.993.666	1.241.324.830
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	2.513.267.462	1.784.325.007
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	20.138.786.891	7.540.668.268
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	49.613.976	49.613.976
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	21.640.466.869	24.919.170.534
Công ty liên kết	-	-





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

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

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Trong đó:

- Hàng bán bị trả lại;

**3. Giá vốn hàng bán**

- Giá vốn xây lắp

- Giá vốn sản xuất công nghiệp

- Giá vốn hàng hóa

- Giá vốn kinh doanh BĐS

- Giá vốn khác

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay

- Cổ tức, lợi nhuận được chia;

- Lãi chênh lệch tỷ giá;

- Doanh thu hoạt động tài chính khác.

**5. Chi phí tài chính**

- Lãi tiền vay;

- Lỗ chênh lệch tỷ giá;

- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, d

- Chi phí tài chính khác.

- Hoàn nhập dự phòng

**6. Thu nhập khác**

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ; CCDC

- Tiền phạt thu được;

- Các khoản khác.

**7. Chi phí khác**

- Các khoản bị phạt;

- Các khoản khác.

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

**a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ**

Chi phí nhân viên quản lý

Chi phí vật liệu quản lý

Chi phí đồ dùng văn phòng

Chi phí khấu hao TSCĐ

Thuế, phí và lệ phí

Chi phí dự phòng

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

**b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ**

Chi phí bán hàng mua ngoài

Chi phí bán hàng bằng tiền

Chi phí khấu hao TSCĐ

	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>
	<b>819.681.626.969</b>	<b>873.994.047.491</b>
- Giá vốn xây lắp	516.380.755.619	222.311.207.473
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	43.586.835.358	143.814.355.188
- Giá vốn hàng hóa	162.685.293.544	121.537.863.848
- Giá vốn kinh doanh BĐS	54.198.168.651	368.396.440.866
- Giá vốn khác	42.830.573.797	17.934.180.116
	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>
	<b>9.851.002.936</b>	<b>26.862.022.754</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	48.654.351	23.473.814.538
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	5.182.452.270	3.249.107.538
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	254.126.247	131.767.075
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.	4.365.770.068	7.333.603
	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>
	<b>20.453.495.166</b>	<b>66.987.856.000</b>
- Lãi tiền vay;	17.940.119.112	41.201.477.411
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;	-	64.615.458
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, d	3.541.716.659	27.583.187.879
- Chi phí tài chính khác.	4.303.080.175	1.703.631.722
- Hoàn nhập dự phòng	(5.331.420.780)	(3.565.056.470)
	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>
	<b>646.935.818</b>	<b>6.697.697.931</b>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ; CCDC	578.041.240	138.181.818
- Tiền phạt thu được;	-	10.000.000
- Các khoản khác.	68.894.578	6.549.516.113
	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>
	<b>842.256.046</b>	<b>1.114.740.711</b>
- Các khoản bị phạt;	802.367.502	38.779.129
- Các khoản khác.	39.888.544	1.075.961.582
	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>
	<b>22.775.532.568</b>	<b>25.045.575.414</b>
Chi phí nhân viên quản lý	15.624.039.849	15.250.794.547
Chi phí vật liệu quản lý	1.648.164	65.886.913
Chi phí đồ dùng văn phòng	33.026.376	7.827.937
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.087.563.940	1.472.023.341
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	-	2.756.734.319
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.916.329.145	2.357.685.163
Chi phí bằng tiền khác	3.109.925.094	3.131.623.194
	<b>150.031.024</b>	<b>234.317.195</b>
Chi phí bán hàng mua ngoài	-	114.686.171
Chi phí bán hàng bằng tiền	30.400.000	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	119.631.024	119.631.024

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

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - phường Hà Cầu - quận Hà Đông - Hà Nội.

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

c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	(10.943.283.358)	(600.000.000)
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	(10.943.283.358)	(600.000.000)
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>
	<b>675.911.952.512</b>	<b>564.468.476.506</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	83.362.370.728	69.735.394.997
- Chi phí nhân công;	20.712.947.701	18.745.919.905
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	9.590.041.540	17.246.140.393
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	27.450.338.404	28.207.726.752
- Chi phí khác bằng tiền.	4.531.236.479	10.258.491.690
- Chi phí thuê phụ	522.487.272.007	403.222.369.820
- Vốn hóa chi phí lãi vay	18.721.029.011	14.895.698.630
- Dự phòng	(10.943.283.358)	2.156.734.319
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.</b>	<b>705.628.319</b>	<b>5.807.622.789</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành; (8211)	705.628.319	5.807.622.789
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay;	-	-
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế;	-	-
<b>IX. Những thông tin khác</b>		
<b>1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin chính khác:</b>		
<b>2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:</b>		
<b>3. Thông tin về các bên liên quan:</b>		
<b>a) Giao dịch với các bên liên quan:</b>		
<i>Các bên liên quan khác với Công ty gồm:</i>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con	
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	Công ty con	
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	Công ty con	
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	Công ty con	
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	Công ty con	
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	Công ty con	
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con	
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết	
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết	
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết	
Công ty CP tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Công ty liên kết	
<b>b) Các nghiệp vụ phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan:</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>179.941.442.565</b>	<b>130.652.146.675</b>
<i>Công ty con</i>	<i>179.941.442.565</i>	<i>130.652.146.675</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	78.579.924.917	48.732.224.753
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	56.758.388.784	46.384.819.307





# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - phường Hà Cầu - quận Hà Đông - Hà Nội.

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

Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	260.993.666	1.241.324.830
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	2.513.267.462	1.784.325.007
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	20.138.786.891	7.540.668.268
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	49.613.976	49.613.976
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	21.640.466.869	24.919.170.534
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	-	-
- Mua hàng hóa dịch vụ	219.085.332.635	209.588.524.014
<b>Công ty con</b>	219.085.332.635	209.588.524.014
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	45.303.567.541	59.041.799.152
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	58.831.486.254	37.986.835.606
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	87.440.000	6.268.898.358
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	19.186.602.407	5.873.975.422
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	42.924.581.984	49.340.160.470
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	1.128.564.608	2.697.838.153
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	12.250.828.160	10.502.008.151
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	39.372.261.681	37.877.008.702
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính	5.182.452.270	-
<b>Công ty con</b>	5.182.452.270	-
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	4.132.452.270	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	1.050.000.000	-
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	-	-
- Cổ tức được chia	5.182.452.270	-
<b>Công ty con</b>	5.182.452.270	-
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	4.132.452.270	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	1.050.000.000	-
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	-	-
- Chi phí tài chính	1.250.764.963	2.010.987.885
<b>Công ty con</b>	1.250.764.963	2.010.987.885
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	1.148.502.314	1.621.132.717
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	102.262.649	82.499.005
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	-	-
- Thu nhập khác	-	62.523.251
<b>Công ty con</b>	558.960.097	62.523.251
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	558.960.097	10.000.000
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	-	40.500.000
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	-	12.023.251
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	-	-
- Chi phí khác	-	-
<b>Công ty con</b>	-	-
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	-	-
<b>c) Công nợ với các bên liên quan</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Đầu tư tài chính ngắn hạn (cho vay)	11.500.000.000	11.500.000.000
<b>Công ty con</b>	-	-
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	11.500.000.000	11.500.000.000
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000



# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - phường Hà Cầu - quận Hà Đông - Hà Nội.

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

- Đầu tư tài chính dài hạn (cho vay)	-	-
- Phải thu của khách hàng	187.048.397.289	258.472.011.438
<b>Công ty con</b>	<b>151.639.964.503</b>	<b>223.063.578.652</b>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	44.477.727.956	9.503.891.683
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	36.776.364.752	6.634.648.934
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	252.862.112	7.619.350.910
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	32.002.479.457	178.368.600.000
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	38.130.530.226	20.937.087.125
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	<b>35.408.432.786</b>	<b>35.408.432.786</b>
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	10.373.664.237
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	4.069.999.999	4.069.999.999
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91.039.408	91.039.408
- Trả trước cho người bán	26.458.225.022	74.820.028.231
<b>Công ty con</b>	<b>26.458.225.022</b>	<b>74.820.028.231</b>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	8.045.283.787	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	2.478.016.007	10.010.320.200
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	257.408.938	47.217.600
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	-	51.358.647.321
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	13.013.037.590	12.817.017.590
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	2.664.478.700	586.825.520
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Phải thu khác	3.671.464.745	3.661.464.745
<b>Công ty con</b>	<b>3.671.464.745</b>	<b>3.661.464.745</b>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	10.000.000	-
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	3.661.464.745
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Phải trả người bán	173.674.314.197	164.619.770.322
<b>Công ty con</b>	<b>173.556.426.907</b>	<b>164.501.883.032</b>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	25.943.629.871	30.058.824.644
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	35.484.825.400	16.983.905.808
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	7.744.545.177	17.889.078.487
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	7.241.227.551	8.314.083.694
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	53.949.871.221	71.400.801.332
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	4.106.700.509	8.394.294.328
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	14.584.335.295	11.460.894.739
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	24.501.291.883	-
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>	<b>117.887.290</b>	<b>117.887.290</b>
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	78.887.290	78.887.290
- Người mua trả tiền trước	-	64.514.268.546
<b>Công ty con</b>	<b>-</b>	<b>64.514.268.546</b>
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	-	64.514.268.546
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận"(1):.		
5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):		
6. Thông tin về hoạt động liên tục:		



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

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

**7. Những thông tin khác:**

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>1. Cơ cấu tài sản và cơ cấu vốn</b>		
<b>1.1. Cơ cấu tài sản</b>		
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	65,75	67,22
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	34,25	32,78
<b>1.2. Cơ cấu vốn</b>		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	69,40	69,27
- Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	2,268	2,25
- Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	30,60	30,73
<b>2. Khả năng thanh toán</b>		
2.1 Khả năng thanh toán ngắn hạn	1,02	1,17
2.2 Khả năng thanh toán nhanh	0,63	0,72
<b>3. Tỷ suất sinh lời</b>		
<b>3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</b>		
- Tỷ suất LNTT / Doanh thu	0,56	0,82
- Tỷ suất LNST / Doanh thu	0,48	0,21
<b>3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</b>		
- Tỷ suất LNTT / Tổng tài sản	0,17	0,28
- Tỷ suất LNST / Tổng tài sản	0,15	0,07
<b>3.3 Tỷ suất LNST trên vốn CSH</b>	0,47	0,23

Hà Nội, ngày 30 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Trưởng đơn vị

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Cao Thắng*

