



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: 0243 73 038 866. Fax: 0243 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CÔNG TY MẸ
QUÝ IV NĂM 2025

Hà Nội, tháng 01 năm 2026



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.155.976.522.658	1.870.604.401.490
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		276.888.678.678	43.586.793.309
1. Tiền	111	VI.1	276.888.678.678	43.586.793.309
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	VI.3	1.057.589.703.053	1.116.020.071.525
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	1.024.232.043.679	1.049.047.508.339
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		143.679.847.198	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	68.800.000.000	14.800.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	87.465.253.408	91.600.156.530
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(266.587.441.232)	(250.002.214.735)
8. Tài khoản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	813.813.343.272	708.317.291.458
1. Hàng tồn kho	141		813.920.346.366	709.899.356.253
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(107.003.094)	(1.582.064.795)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.684.797.655	2.680.245.198
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13a	-	30.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.17	6.893.770.051	251.836.140
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17	791.027.604	2.398.409.058
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.018.533.857.987	912.198.918.032
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	115.523.188.260
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		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 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	115.523.188.260	121.466.418.492
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(115.523.188.260)	(5.943.230.232)
II. Tài sản cố định	220		70.541.605.441	84.126.100.720
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	70.541.605.441	84.126.100.720
- Nguyên giá	222		304.692.622.719	306.115.548.538
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(234.151.017.278)	(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	-	-
- 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
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	236.756.760.200	242.702.208.436
- Nguyên giá	231		277.419.302.059	277.419.302.059
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-40.662.541.859	-34.717.093.623
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		25.789.352.871	12.653.739.793
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.8b	25.789.352.871	12.653.739.793
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		684.200.923.626	456.576.710.718
1. Đầu tư vào công ty con	251	VI.2c	469.203.350.000	459.163.137.544
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2c	361.346.398.927	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		(147.070.975.301)	(169.625.730.753)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	VI.2b	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.245.215.849	616.970.105
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13b	1.245.215.849	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		-	-
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	270		3.174.510.380.645	2.782.803.319.522

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.302.167.084.583	1.927.626.919.768
I. Nợ ngắn hạn	310		1.967.151.151.037	1.604.038.179.838
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16a	598.979.008.795	439.425.316.592
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		348.856.124.017	255.731.401.355
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	279.462.332	4.018.509.417
4. Phải trả người lao động	314		6.557.143.713	6.733.399.310
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18a	99.641.487.513	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	237.500.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19a	48.859.607.566	67.855.494.568
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	853.507.968.117	734.426.809.516
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23a	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.232.848.984	11.390.977.242
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		335.015.933.546	323.588.739.930
1. Phải trả người bán dài hạn	331		8.906.532.765	12.976.621.022
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18b	44.255.676.301	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	2.462.047.661	5.203.351.268
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	279.373.158.300	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		18.518.519	8.841.416.615
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		872.343.296.062	855.176.399.754
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.25	872.343.296.062	855.176.399.754
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		158.317.251.147	141.150.354.839
- 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		17.291.648.050	3.118.793.561
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		3.174.510.380.645	2.782.803.319.522

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Vũ Thị Thu Hương

Mai Văn Định

Nguyễn Minh Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		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	532.547.717.621	509.928.106.982	2.025.152.882.383	1.696.173.845.190
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	-	-	303.409.350
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		532.547.717.621	509.928.106.982	2.025.152.882.383	1.695.870.435.840
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	512.492.377.982	496.671.999.615	1.939.346.989.495	1.588.099.422.554
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		20.055.339.639	13.256.107.367	85.805.892.888	107.771.013.286
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	124.626.676.043	2.599.524.308	135.804.248.624	29.503.381.516
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	(3.325.626.647)	28.672.644.793	29.155.276.965	114.530.872.983
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.561.404.859	8.773.543.317	41.625.378.254	64.130.090.043
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8b	59.815.512	59.815.512	269.662.048	435.118.590
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8a	143.099.897.723	(16.480.097.797)	178.861.104.669	14.516.498.007
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh: {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		4.847.929.094	3.603.269.167	13.324.097.830	7.791.905.222
11. Thu nhập khác	31	VII.6	5.916.274.795	428.944.042	6.587.433.303	7.136.656.611
12. Chi phí khác	32	VII.7	765.790.856	1.671.465.747	1.593.519.103	3.240.771.392
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		5.150.483.939	(1.242.521.705)	4.993.914.200	3.895.885.219
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.998.413.033	2.360.747.462	18.318.012.030	11.687.790.441
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	130.504.913	1.835.805.671	1.026.363.980	8.568.996.880
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		9.867.908.120	524.941.791	17.291.648.050	3.118.793.561
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		138	7	242	44
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Vũ Thị Thu Hường

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026



Tổng Giám Đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Minh Đức

**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 31/12/2025*

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18.318.012.030	11.687.790.441
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		20.434.102.023	27.688.885.391
- Các khoản dự phòng	03		93.312.469.276	7.229.127.124
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(70.842.564)	(2.706.335.975)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(56.546.505.728)	(38.698.008.657)
- Chi phí lãi vay	06		41.625.378.254	64.130.090.043
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		117.072.613.291	69.331.548.367
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		96.822.832.493	205.755.478.960
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(104.020.990.113)	303.331.426.149
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		329.280.599.856	(133.781.413.288)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(598.245.744)	(441.518.359)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(91.877.549.484)	(47.091.463.224)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.359.483.793)	(4.723.258.060)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.282.880.000)	(3.165.529.128)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		342.036.896.506	389.215.271.417
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(20.834.653.078)	(56.873.267.625)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		7.336.301.622	27.413.559.358
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(57.000.000.000)	(7.620.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.000.000.000	17.438.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(235.040.212.456)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		79.970.755.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.004.018.765	26.781.669.521
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(216.563.790.147)	7.139.961.254



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 31/12/2025

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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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		1.371.948.003.744	1.198.621.230.121
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.224.493.686.843)	(1.648.195.577.834)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(39.627.367.712)	(51.616.461.830)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		107.826.949.189	(501.190.809.543)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		233.300.055.548	(104.835.576.872)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		43.586.793.309	148.429.014.702
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.829.821	(6.644.521)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		276.888.678.678	43.586.793.309

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Minh Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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: Khu phố bê tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

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, nhà 29T2 lô NO5 - Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Yên Hoà, Thành phố 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 Thi Nhậm, Phường 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: Thôn Xuân Trung, Xã Xuân Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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: Tầng 3, Tòa tháp Xuân Mai, Đường Tô Hiệu, Phường 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 Xuân Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

- 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, Đường Tô Hiệu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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 639, tờ bản đồ DC15 Khu phố Rạch Bắp, phường Tây Nam, TP.HCM

- 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: Khu phố Rạch Bắp, phường Tây Nam, TP.HCM

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 Bà Nà, 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 tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện

Địa chỉ: Số 64 Đường Trung Văn, Phường Thanh Xuân, 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.

6.2.4 Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa

Địa chỉ: Tầng 1, tòa CT1, tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Tower, Phường Hạc Thành, TP. Thanh Hóa, tỉnh 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.

6.2.5 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.

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;

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 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 <năm></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.

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.

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.

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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

19. Nguyên tắc 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 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.



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.

Đơn vị tính: Vnd	
Số đầu năm	
	72.549.469
	43.514.243.840
	-
	43.586.793.309

Số cuối kỳ

- Tiền mặt
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn
- Tiền đang chuyển

276.888.678.678

100

	Giá gốc	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
		Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	-		0		
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn					
b1) Ngắn hạn	68.800.000.000	54.000.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	(14.800.000.000)
- Các khoản đầu tư khác	68.800.000.000	54.000.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	(14.800.000.000)
Công ty cổ phần bé tổng 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)
Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh bất động sản Xuân	50.000.000.000	50.000.000.000			
Cá nhân khác	4.000.000.000	4.000.000.000			

1

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- 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 Bé tông Xuân Mai	100,00%	100,00%	100.000.000.000	(5.122.017.786)	94.877.982.214	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	(66.952.555.035)	30.047.444.965	97,00%	97,00%	97.000.000.000	(66.695.084.394)	30.304.915.606
Công ty CP đầu tư và KD BĐS Xuân Mai	98,89%	98,89%	99.000.000.000	-	99.000.000.000	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	(2.783.935.542)	15.176.064.458	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	(6.825.101.083)	83.174.898.917	100,00%	100,00%	90.000.000.000	(8.632.654.242)	81.367.345.758
			469.203.350.000	(81.683.609.446)	373.047.467.554			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 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 nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	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)	-	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	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	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	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	21.792.500.884
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	50,0%	50,0%	225.000.000.000	-	225.000.000.000	-
			361.346.398.927	(65.387.365.855)	295.959.033.072	88.467.345.482

- 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	-	2.114.073.317	722.150.000	-	2.079.606.833
	722.150.000		2.114.073.317	722.150.000		2.079.606.833

3. Phải thu của khách hàng

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị	Dự phòng	%	Giá trị	Dự phòng	%
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	1.024.232.043.679	(206.325.507.149)		1.049.047.508.339	(189.507.230.652)	
- Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng.	224.003.176.295	-		384.524.936.716	-	
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	204.376.911.928	-	19,95%	206.156.336.716	-	19,65%
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BDS Xuân Mai	19.626.264.367	-	1,92%	178.368.600.000	-	17,00%
- Phải thu của khách hàng khác	624.579.861.314	(175.078.113.769)		406.050.560.185	(154.189.837.273)	
- Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	175.649.006.070	(31.247.393.380)		258.472.011.438	(35.317.393.379)	
+ Công ty con	144.310.573.283	-		223.063.578.652	-	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	33.747.741.111	-	3,29%	9.503.891.683	-	0,91%
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	54.875.663.148	-	5,36%	6.634.648.934	-	0,63%
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	-	0,00%	7.619.350.910	-	0,73%
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BDS Xuân Mai	19.626.264.367	-	1,92%	178.368.600.000	-	
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	25.095.799.647	-	2,45%	20.937.087.125	-	2,00%
+ Công ty liên kết	31.338.432.787	(31.247.393.380)		35.408.432.786	(35.317.393.379)	
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	-	1,01%	10.373.664.237	-	0,99%
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	-	2,04%	20.873.729.142	-	1,99%



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 cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An

Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa

b) Phải thu của khách hàng dài hạn

4. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Phải thu người lao động; (Nợ tạm ứng cá nhân)
- Ký cược, ký 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 dài hạn

b) Xây dựng cơ bản dở dang

- Xây dựng cơ bản

Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5

Đầu tư dây chuyền sản xuất sàn rỗng Hollow-core

Đầu tư hệ thống phần mềm

	91.039.408	-	0,00%	4.069.999.999	(4.069.999.999)	0,39%
		-	0,01%	91.039.408	-	0,01%

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



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.

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	TSCD hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	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		324.500.000	7.374.540.000	0		7.699.040.000
- Thanh lý, nhượng bán		(610.920.364)	(8.511.045.455)	0		(9.121.965.819)
Số dư cuối năm	89.093.081.906	198.999.183.392	9.022.842.728	7.341.714.693	235.800.000	304.692.622.719
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	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	2.941.059.924	10.613.424.185	895.946.507	39.290.004		14.489.720.620
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán		(610.920.364)	(1.717.230.796)	0		(2.328.151.160)
Số dư cuối năm	28.187.573.986	189.776.490.875	8.746.188.746	7.204.963.671	235.800.000	234.151.017.278
III. Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	63.846.567.844	19.511.616.702	591.875.148	176.041.026		84.126.100.720
- Tại ngày cuối năm	60.905.507.920	9.222.692.517	276.653.982	136.751.022		70.541.605.441

- 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
Hạ tầng Trung tâm thương mại Xuân Mai
Sân Tennis khu TT Thương Mại Xuân Mai
Trạm trộn 75m3
Trạm trộn 120m3
Dây chuyền SX tấm tường Acotec
Cầu thép
55.595.120.526
40.754.100.231
1.761.816.336
172.734.809
1.368.130.626
337.689.009
8.984.439.800
2.216.209.715
154.268.546.927

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm				1.087.607.500		1.087.607.500
- Mua trong năm				0		
Số dư cuối năm		-		1.087.607.500		1.087.607.500
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm				1.087.607.500		1.087.607.500
- Khấu hao trong năm				0		
Số dư cuối năm		-		1.087.607.500		1.087.607.500
- Tại ngày đầu năm		-		0		
- Tại ngày cuối năm		-		0		

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

1.087.607.500



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: xuncc.com.vn.

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
- Quyền sử dụng đất				
- 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	5.944.381.403	(1.066.833)	40.662.541.859
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	32.959.495.723	5.867.964.096	(1.066.833)	38.828.526.652
- Cơ sở hạ tầng	1.757.597.900	76.417.307	-	1.834.015.207
Giá trị còn lại	242.702.208.436		5.945.448.236	236.756.760.200
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	242.625.791.129		-	236.756.760.200
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- 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;

13. Chi phí trả trước

24.362.054.528

	Số đầu năm	Số cuối kỳ
a) Ngân hạn	30.000.000	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	30.000.000	-
b) Dài hạn	616.970.105	1.245.215.849
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	499.768.014	698.117.230
- Các khoản khác	117.202.091	547.098.619
Cộng	646.970.105	1.245.215.849

14. Tài sản khác



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.

15. Vay và nợ thuế 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	853.507.968.117	853.507.968.117	1.319.774.845.444	1.200.693.686.843	734.426.809.516	734.426.809.516
- Vay ngắn hạn NH Liên Việt - CN Hà Nội - PGD Hà Đông		-	-	-	-	-
- Vay ngắn hạn NH Đầu tư và Phát triển Hà Tây	625.449.487.569	625.449.487.569	1.083.717.422.558	1.024.240.080.031	565.972.145.042	565.972.145.042
- Vay ngắn hạn NH Đầu tư và Phát triển SGD I	44.780.480.548	44.780.480.548	56.057.422.886	133.963.606.812	122.686.664.474	122.686.664.474
- Nợ dài hạn đến hạn trả - BacABank	180.000.000.000	180.000.000.000	180.000.000.000	40.000.000.000,00	40.000.000.000	40.000.000.000
- Vay ngắn hạn khác	3.278.000.000	3.278.000.000	-	2.490.000.000	5.768.000.000	5.768.000.000
b) Vay dài hạn	279.373.158.300	279.373.158.300	232.173.158.300	203.800.000.000	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 Đak Lăk	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	7.173.158.300	7.173.158.300	7.173.158.300	-	-	-
+ Đầu tư dây chuyền Hollow Core	7.173.158.300	7.173.158.300	7.173.158.300	-	-	-
- Vay dài hạn các tổ chức	201.200.000.000	201.200.000.000	225.000.000.000	23.800.000.000	-	-
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	201.200.000.000	201.200.000.000	225.000.000.000	23.800.000.000	-	-
- Vay dài hạn đối tượng khác						
Cộng (a)+(b)	1.132.881.126.417	1.132.881.126.417	1.551.948.003.744	1.404.493.686.843	985.426.809.516	985.426.809.516

c) Các khoản nợ thuế tài chính

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

	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
- Vay ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
- Vay dài hạn	201.200.000.000	201.200.000.000	225.000.000.000	23.800.000.000	-	-
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	201.200.000.000	201.200.000.000	225.000.000.000	23.800.000.000	-	-
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
a) Phải trả người bán ngắn hạn	598.979.008.795	598.979.008.795			439.425.316.592	439.425.316.592
- Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khách hàng.	59.673.361.507	59.673.361.507			71.400.801.332	71.400.801.332
Công ty CP xây lắp Xuân Mai	59.673.361.507	59.673.361.507	10,0%		71.400.801.332	71.400.801.332
						16,2%



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.

- Phải trả người bán khác

- Phải trả người bán là các bên liên quan	377.867.216.415	377.867.216.415	203.404.744.938	203.404.744.938
Công ty con	161.438.430.873	161.438.430.873	164.619.770.322	164.619.770.322
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	161.438.430.873	161.438.430.873	164.501.883.032	164.501.883.032
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	37.399.704.478	37.399.704.478	30.058.824.644	30.058.824.644
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	28.396.923.891	28.396.923.891	16.983.905.808	16.983.905.808
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	12.123.139.499	12.123.139.499	17.889.078.487	17.889.078.487
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	1.414.517.300	1.414.517.300	8.314.083.694	8.314.083.694
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	59.673.361.507	59.673.361.507	71.400.801.332	71.400.801.332
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	4.220.437.408	4.220.437.408	8.394.294.328	8.394.294.328
Công ty liên kết	15.117.429.816	15.117.429.816	11.460.894.739	11.460.894.739
Công ty CP đầu tư PT đô thị Sơn An	-	-	117.887.290	117.887.290
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	-	-	39.000.000	39.000.000
b) Phải trả khách hàng dài hạn	8.906.532.765	8.906.532.765	78.887.290	78.887.290
- Phải trả người bán khác	8.906.532.765	8.906.532.765	12.976.621.022	12.976.621.022
- Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	-	-

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Trong năm			Số cuối kỳ
	Số đầu năm	Số đầu năm	Số cuối kỳ	
Tổng cộng	Số tiền phải thu nước	Số tiền phải nộp Nhà nước	Số tiền phải thu nước	Số tiền phải nộp Nhà nước
- Thuế GTGT đầu ra	2.650.245.198	4.018.509.417	32.172.654.541	7.684.797.655
- Thuế GTGT được khấu trừ	2.398.409.058	14.075.596.846	12.326.833.788	649.646.000
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	251.836.140	884.897.728	6.641.933.911	6.893.770.051
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(3.891.978)	3.359.483.793	141.381.604
- Thuế thu nhập cá nhân	-	274.696.858	3.980.316.812	279.462.332
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4.196.928.303	4.196.928.303	
- 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	-	257.441.814	779.260.206	

18. Chi phí phải trả

- a) Ngắn hạn
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa;
 - Các khoản trích trước lãi vay

Số cuối kỳ	Số đầu năm
99.641.487.513	84.456.271.838
95.054.941.403	63.195.505.182
4.586.546.110	21.260.766.656



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: xmec.com.vn.

XUÂN MAI CORP	b) Dài hạn	44.255.676.301	45.567.351.025
- Các khoản khác		44.255.676.301	45.567.351.025
		143.897.163.814	130.023.622.863
	Số cuối kỳ		Số đầu năm
19. Phải trả khác		48.859.607.566	67.855.494.568
a) Ngân hạn		772.864.944	987.052.611
- Kinh phí công đoàn;		698.548	-
- Bảo hiểm xã hội;		179.796.680	500.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;		47.906.247.394	66.368.441.957
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.		2.462.047.661	5.203.351.268
b) Dài hạn		2.462.047.661	5.203.351.268
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;		51.321.655.227	73.058.845.836
Cộng		Số cuối kỳ	Số đầu năm
20. Doanh thu chưa thực hiện		237.500.000	-
a) Ngân hạn		237.500.000	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.		-	-
b) Dài hạn		-	-
21. Trái phiếu phát hành		-	-
22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả		-	-
23. Dự phòng phải trả		-	-
a) Ngân hạn		-	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;		-	-
b) Dài hạn		-	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;		-	-
24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
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		-	-

Số đầu năm

Số cuối kỳ

Số đầu năm

Số cuối kỳ

8.841.416.615

8.841.416.615

Số đầu năm

Số cuối kỳ

20,0%

20,0%



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.

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							17.291.648.050	17.291.648.050
- Tăng khác								-
- Giảm vốn trong năm nay								-
- Lỗ trong năm nay								-
- Giảm khác								-
Số dư cuối năm nay	714.056.890.000	-	-	0		(30.845.085)	(124.751.742)	(124.751.742)
							158.317.251.147	872.343.296.062

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

		Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm	Tỷ lệ (%)
b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu					
+ Bà Đinh Thị Thanh Hà		164.857.810.000	23,09%	164.857.810.000	23,09%
+ Ông Bùi Khắc Sơn			0,00%	142.768.750.000	19,99%
+ Ông Nguyễn Đức Cừ		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%
Tổng cộng		714.056.890.000		714.056.890.000	
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 31/12/2025		Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.025.152.882.383		1.696.173.845.190	
a) Doanh thu		2.025.152.882.383		1.696.173.845.190	
- Doanh thu bán hàng;		357.040.509.351		170.524.212.455	
- Doanh thu xây lắp;		1.088.951.932.764		457.031.185.842	
- Doanh thu sản xuất công nghiệp;		396.563.206.981		216.511.498.332	
- Doanh thu kinh doanh BĐS		64.328.454.872		830.299.065.689	
- Doanh thu khác		118.268.778.415		21.807.882.872	
b) Doanh thu đối với các bên liên quan		391.819.430.620		187.251.089.301	
Công ty con		391.746.895.435		187.251.089.301	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai		181.390.444.409		80.309.489.347	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú		124.157.489.828		62.460.103.169	
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai		260.993.666		1.290.513.802	
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai		4.977.410.456		3.558.515.845	
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai		42.798.245.944		10.172.287.635	
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai		-		2.000.000	
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai		99.227.952		99.227.952	
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương		38.063.083.180		29.358.951.551	

Công ty liên kết	72.535.185	-
Công ty TNHH Xuân Mai Nam Hà Nội	72.535.185	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		303.409.350
Trong đó:		
- Hàng bán bị trả lại;		303.409.350
3. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	1.939.346.989.495	1.588.099.422.554
- Giá vốn xây lắp	1.033.984.404.070	417.369.596.071
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	369.530.896.601	195.488.167.508
- Giá vốn hàng hóa	351.305.203.359	170.047.693.524
- Giá vốn kinh doanh BĐS	86.577.219.987	783.294.761.482
- Giá vốn khác	97.949.265.478	21.899.203.969
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	135.804.248.624	29.503.381.516
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	821.566.495	23.532.561.983
- Lãi bán các khoản đầu tư;	50.000.000.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	5.182.452.270	3.249.107.538
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	478.591.080	2.714.378.392
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán;	71.615.684.905	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.	7.705.953.874	7.333.603
5. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	29.155.276.965	114.530.872.983
- Lãi tiền vay;	41.625.378.254	64.130.090.043
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;	9.784.443	80.367.112
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, d		55.775.456.563
- Chi phí tài chính khác.	10.074.869.720	2.802.156.314
- Hoàn nhập dự phòng	(22.554.755.452)	(8.257.197.049)
6. Thu nhập khác	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	6.587.433.303	7.136.656.611
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ; CCDC	542.486.963	492.727.272
- Tiền phạt thu được;	-	31.426.899
- Hoàn nhập bảo hành	5.662.107.689	6.296.753.987
- Các khoản khác.	382.838.651	315.748.453
7. Chi phí khác	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	1.593.519.103	3.240.771.392
- Các khoản bị phạt;	1.123.073.744	2.119.334.123
- Các khoản khác.	470.445.359	1.121.437.269
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	281.408.821.249	101.355.471.142
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>		
<i>Chi phí nhân viên quản lý</i>	33.834.300.431	30.458.350.114
<i>Chi phí vật liệu quản lý</i>	3.495.414	73.284.713
<i>Chi phí đồ dùng văn phòng</i>	94.308.078	24.338.574

Chi phí khấu hao TSCĐ	2.544.480.347	0,9%	2.489.335.682	2,5%
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	0,0%	3.000.000	0,0%
Chi phí dự phòng	232.161.039.113	82,5%	55.420.235.710	54,7%
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.212.415.103	2,6%	6.513.131.644	6,4%
Chi phí bằng tiền khác	5.555.782.763	2,0%	6.373.794.705	6,3%
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	269.662.048		435.118.590	
Chi phí bán hàng mua ngoài	-	0,0%	135.056.542	31,0%
Chi phí bán hàng bằng tiền	30.400.000	11,3%	60.800.000	14,0%
Chi phí khấu hao TSCĐ	239.262.048	88,7%	239.262.048	55,0%
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	(102.547.716.580)		(86.838.973.135)	
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	(102.547.716.580)		(86.838.973.135)	
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025		Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	
	1.837.382.966.074		964.850.433.013	
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	182.118.655.070		124.714.418.314	
- Chi phí nhân công;	44.333.121.117		38.122.971.495	
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	18.911.532.606		26.312.008.469	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	65.695.802.161		48.289.989.927	
- Chi phí khác bằng tiền.	8.712.590.024		19.108.317.781	
- Chi phí thuê phụ	1.354.419.991.879		707.515.650.754	
- Vốn hóa chi phí lãi vay	33.577.950.684		32.205.813.698	
- Dự phòng	129.613.322.533		(31.418.737.425)	
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025		Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.	1.026.363.980		8.568.996.880	
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành; (8211)	1.026.363.980		7.701.080.824	
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay;	-		867.916.056	
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025		Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.	-		-	
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế;	-		-	
IX. Những thông tin khác				
1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin chính khác:				
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:				
3. Thông tin về các bên liên quan:				
a) Giao dịch với các bên liên quan:				
<i>Các bên liên quan khác với Công ty gồm:</i>				
Bên liên quan	Mối quan hệ			
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	
Công ty TNHH Xuân Mai Nam Hà Nội	Công ty liên kết	
b) Các nghiệp vụ phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan:	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	391.819.430.620	187.251.089.301
<i>Công ty con</i>	<i>391.746.895.435</i>	<i>187.251.089.301</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	181.390.444.409	80.309.489.347
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	124.157.489.828	62.460.103.169
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	260.993.666	1.290.513.802
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	4.977.410.456	3.558.515.845
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	42.798.245.944	10.172.287.635
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	2.000.000
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	99.227.952	99.227.952
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	38.063.083.180	29.358.951.551
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	<i>72.535.185</i>	<i>-</i>
Công ty TNHH Xuân Mai Nam Hà Nội	72.535.185	-
- Mua hàng hóa dịch vụ	558.884.049.189	440.144.603.692
<i>Công ty con</i>	<i>558.884.049.189</i>	<i>440.144.603.692</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	192.448.348.122	111.464.735.803
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	114.637.329.849	55.930.879.475
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	16.905.060.775	13.854.565.465
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	36.546.530.796	69.736.953.455
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	87.518.533.256	116.602.045.720
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	9.458.860.937	10.860.300.186
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	42.339.561.292	16.054.605.244
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	59.029.824.162	45.640.518.344
- Doanh thu hoạt động tài chính	5.807.109.804	3.249.107.538
<i>Công ty con</i>	<i>5.807.109.804</i>	<i>3.249.107.538</i>
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	4.757.109.804	2.199.107.538
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	1.050.000.000	1.050.000.000
- Cổ tức được chia	5.182.452.270	3.249.107.538
<i>Công ty con</i>	<i>5.182.452.270</i>	<i>3.249.107.538</i>
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	4.132.452.270	2.199.107.538
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	1.050.000.000	1.050.000.000
- Chi phí tài chính	2.085.627.244	3.357.505.629
<i>Công ty con</i>	<i>2.085.627.244</i>	<i>3.357.505.629</i>
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	555.349.315
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	1.921.624.503	2.626.692.630
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	164.002.741	175.463.684
- Thu nhập khác		81.399.741
<i>Công ty con</i>	<i>582.853.604</i>	<i>81.399.741</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	18.893.506	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	558.960.097	10.000.000
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	5.000.000	-

Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	-	40.500.000
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	18.876.490
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	1	12.023.251
- Chi phí khác	-	94
Công ty con	-	94
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	-	94
c) Công nợ với các bên liên quan	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Đầu tư tài chính ngắn hạn (cho vay)	61.500.000.000	11.500.000.000
Công ty liên doanh liên kết	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
- Phải thu của khách hàng	175.649.006.070	258.472.011.438
Công ty con	144.310.573.283	223.063.578.652
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	33.747.741.111	9.503.891.683
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	54.875.663.148	6.634.648.934
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	7.619.350.910
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	19.626.264.367	178.368.600.000
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	10.965.105.010	-
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	25.095.799.647	20.937.087.125
Công ty liên doanh liên kết	31.338.432.787	35.408.432.786
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
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91.039.408	91.039.408
- Trả trước cho người bán	24.441.906.817	74.820.028.231
Công ty con	24.441.906.817	74.820.028.231
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	4.627.916.722	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	980.422.601	10.010.320.200
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	225.543.226	47.217.600
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	2.787.211.262	51.358.647.321
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	14.313.966.303	12.817.017.590
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	165.789.880	586.825.520
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	1.341.056.823	-
- Phải thu khác	3.661.464.745	3.661.464.745
Công ty con	3.661.464.745	3.661.464.745
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	3.661.464.745
- Phải trả người bán	161.438.430.873	164.619.770.322
Công ty con	161.438.430.873	164.501.883.032
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	37.399.704.478	30.058.824.644
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	28.396.923.891	16.983.905.808
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	12.123.139.499	17.889.078.487
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	1.414.517.300	8.314.083.694
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	59.673.361.507	71.400.801.332
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	4.220.437.408	8.394.294.328
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	15.117.429.816	11.460.894.739
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	3.092.916.974	-

<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	-	117.887.290
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	39.000.000
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	-	78.887.290
- Người mua trả tiền trước	-	64.514.268.546
<i>Công ty con</i>	-	64.514.268.546
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:
7. Những thông tin khác:

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Cơ cấu tài sản và cơ cấu vốn		
1.1. Cơ cấu tài sản		
- Tài sản ngắn hạn /Tổng tài sản	67,92	67,22
- Tài sản dài hạn /Tổng tài sản	32,08	32,78
1.2. Cơ cấu vốn		
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	72,52	69,27
- Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	2,639	2,25
- Vốn chủ sở hữu /Tổng nguồn vốn	27,48	30,73
2. Khả năng thanh toán		
2.1 Khả năng thanh toán ngắn hạn	1,10	1,17
2.2 Khả năng thanh toán nhanh	0,68	0,72
3. Tỷ suất sinh lời		
3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu		
- Tỷ suất LNTT /Doanh thu	0,90	0,69
- Tỷ suất LNST /Doanh thu	0,85	0,18
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản		
- Tỷ suất LNTT /Tổng tài sản	0,58	0,42
- Tỷ suất LNST /Tổng tài sản	0,54	0,11
3.3 Tỷ suất LNST trên vốn CSH	1,98	0,36

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

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)



Nguyễn Minh Đức