CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
Date: 2026.10.30 14:12:13 +07'00'

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		2.586.055.786.375	2.384.749.722.075
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		110.927.197.433	313.434.152.934
1. Tiền	111		93.252.928.940	299.110.676.221
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.674.268.493	14.323.476.713
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		69.224.039.084	14.648.807.677
1. Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		84.382.950.584	29.807.719.177
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		(15.200.000.000)	(15.200.000.000)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		970.409.207.771	1.044.271.956.626
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		882.508.844.215	1.099.925.897.444
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		224.976.560.375	130.688.826.740
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	
4. Phải thu ngắn hạn khác	135		235.635.390.254	208.099.418.015
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(372.711.587.073)	(394.442.185.573)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	
IV. Hàng tồn kho	**140**		1.384.914.251.943	979.571.245.312
1. Hàng tồn kho	141		1.385.647.739.920	980.315.951.082
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(733.487.977)	(744.705.770)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		50.581.090.144	32.823.559.526
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		3.048.542.229	1.540.148.616
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		45.568.923.013	28.921.565.362
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.963.624.902	2.361.845.548
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		1.456.860.549.721	1.087.445.530.190
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		30.000.000	90.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Phải thu dài hạn khác	215		30.000.000	90.000.000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
II. Tài sản cố định	**220**		**208.139.988.486**	**223.447.269.175**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		208.096.633.648	223.367.158.916
- Nguyên giá	*222*		*711.110.231.807*	*709.739.268.796*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*223*		*(503.013.598.159)*	*(486.372.109.880)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*226*		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227		43.354.838	80.110.259
- Nguyên giá	*228*		*4.813.880.647*	*4.813.880.647*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*229*		*(4.770.525.809)*	*(4.733.770.388)*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		**515.818.457.458**	**523.625.132.500**
- Nguyên giá	241		585.702.159.484	584.714.405.058
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(69.883.702.026)	(61.089.272.558)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**89.452.324.061**	**25.789.352.871**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		89.452.324.061	25.789.352.871
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**629.946.502.035**	**296.727.193.237**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		225.000.000.000	296.005.043.237
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		404.224.352.035	
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**13.473.277.681**	**17.766.582.407**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		11.971.259.909	15.924.621.578
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.502.017.772	1.841.960.829
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
5. Lợi thế thương mại	279			
Tổng cộng tài sản (280 = 100 + 200)	**280**		**4.042.916.336.096**	**3.472.195.252.265**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.116.531.047.122**	**2.560.732.874.183**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.569.364.741.125**	**2.073.339.600.157**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		582.942.654.288	562.119.634.935
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		405.132.013.227	383.740.162.259
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		781.395.035	5.009.755.230

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		11.807.284.307	7.655.261.371
5. Phải trả người lao động	315		31.075.091.182	36.830.481.739
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		180.065.106.243	113.816.951.562
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		977.864.524	609.280.956
9. Phải trả ngắn hạn khác	320		59.967.533.719	50.266.327.659
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		1.282.348.729.748	899.960.044.046
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		761.594.305	581.499.401
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		13.505.474.547	12.750.200.999
13. Quỹ bình ổn giá	324			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**		547.166.305.997	487.393.274.026
1. Phải trả người bán dài hạn	331		8.906.532.765	8.906.532.765
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		43.262.365.954	45.856.536.781
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337			
6. Phải trả dài hạn khác	338		2.874.527.661	3.238.527.661
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		492.122.879.617	429.373.158.300
9. Trái phiếu chuyển đổi	340			
10. Cổ phiếu ưu đãi	341			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	18.518.519
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		926.385.288.974	911.462.378.082
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		714.056.890.000	714.056.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*714.056.890.000*	*714.056.890.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	
2. Thặng dư vốn	412		-	
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.631.748.703	6.631.748.703
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		184.395.826.057	169.630.456.777
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*165.669.024.054*	*144.917.041.271*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*18.726.802.003*	*24.713.415.506*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21.331.669.299	21.174.127.687
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	**440**		**4.042.916.336.096**	**3.472.195.252.265**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đỗ Vũ Mai Nhung	Đặng Hồng Lĩnh	Nguyễn Minh Đức

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 30/9/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VII.1	**415.212.167.980**	622.888.697.431	**1.557.124.710.213**	**1.452.753.735.343**
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**		415.212.167.980	622.888.697.431	**1.557.124.710.213**	**1.452.753.735.343**
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	375.962.629.803	562.501.785.559	1.452.626.916.573	1.325.719.163.461
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		39.249.538.177	60.386.911.872	**104.497.793.640**	**127.034.571.882**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.4	3.660.540.514	1.530.492.787	25.643.100.922	6.579.571.248
8. Chi phí tài chính	23	VII.5	23.347.425.641	17.638.742.448	*47.639.300.479*	47.708.989.388
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*23.296.246.438*	*17.592.732.283*	*47.583.322.534*	*44.610.664.011*
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8b	1.587.952.119	687.751.990	2.734.682.823	2.043.110.547
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8a	19.157.501.320	35.504.698.198	53.907.748.469	68.060.648.720
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	*27*		123.499.116	(46.010.165)	410.956.763	(46.010.165)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+(22-23)-(25+26)+27)	**30**		(1.059.301.273)	8.040.201.858	**26.270.119.554**	**15.755.384.310**
13. Thu nhập khác	31	VII.6	1.615.377.646	271.260.358	2.544.551.395	931.393.671
14. Chi phí khác	32	VII.7	604.829.290	194.292.523	3.501.040.405	1.285.382.429
15. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		1.010.548.356	**76.967.835**	**(956.489.010)**	**(353.988.758)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		(48.752.917)	8.117.169.693	**25.313.630.544**	**15.401.395.552**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	2.059.301.949	882.149.584	4.958.084.884	2.930.319.759
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		113.009.493	-	339.943.058	117.140.309
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		(2.221.064.359)	**7.235.020.109**	**20.015.602.602**	**12.353.935.484**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(2.585.340.345)	6.617.376.794	18.726.802.003	11.201.687.431
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		364.275.986	617.643.315	1.288.800.599	1.152.248.053

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đỗ Vũ Mai Nhung	Đặng Hồng Lĩnh	Nguyễn Minh Đức

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 30/9/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		*25.313.630.544*	*15.401.395.552*
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		27.294.634.424	31.760.630.002
- Các khoản dự phòng	03		(21.580.239.908)	(4.851.454.064)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(115.087.171)	(254.126.247)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(24.512.854.046)	(6.682.712.392)
- Chi phí đi vay	06		47.583.322.534	44.656.674.176
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		*53.983.406.377*	*80.030.407.027*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(276.635.461.532)	7.613.646.943
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(405.331.788.838)	72.842.709.559
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		417.600.297.499	(156.518.522.902)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		2.444.968.056	(4.636.703.889)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(46.942.808.118)	(78.841.964.533)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.039.254.526)	(4.632.240.569)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.242.172.580)	(2.279.399.892)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(262.162.813.662)*	*(86.422.068.256)*
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		(21.968.968.827)	(20.708.633.403)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	1.192.115.258
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(634.523.704.070)	(11.500.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		260.365.257.615	3.500.000.000
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(225.000.000.000)
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		94.542.382.609	-
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.154.425.359	5.729.336.118
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*(300.339.698.223)*	*(246.787.182.027)*

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 30/9/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
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		278.000.000	
2.Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	
3.Tiền thu từ đi vay	33		2.235.088.087.121	1.279.387.624.361
4.Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.874.449.680.102)	(864.610.616.463)
5.Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(918.601.045)	(30.580.513.049)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*359.997.805.974*	*384.196.494.849*
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(202.504.705.911)**	**50.987.244.566**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**313.434.152.934**	**76.283.760.495**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.249.590)	33.634.539
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**110.927.197.433**	**127.304.639.600**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đỗ Vũ Mai Nhung	Đặng Hồng Lĩnh	Nguyễn Minh Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 30/9/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Thi công xây dựng cầu, đường, công trình thủy lợi, xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh phát triển nhà, trang trí nội ngoại thất;

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng: Bắt đầu từ 01/01 kết thúc 31/12 hàng năm.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Các công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

6.1.1 Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú

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

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

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

6.1.2 Công ty CP tư vấn thiết kế Xuân Mai

Địa chỉ: Tầng 6, nhà 29T2 lô NO5 - Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

- Công ty thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102776909 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 25.000.000.000 đồng, số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 22.968.141.000 đồng chiếm tỷ lệ 91,87%.

6.1.3 Công ty CP xây lắp Xuân Mai

Địa chỉ: Tầng 4, toà nhà CT2 Ngô Thì Nhậm, Phường Hà Đông, TP Hà Nội

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

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

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

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

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

6.1.5 Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai

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

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

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

6.1.6 Công ty TNHH một thành viên bê tông Xuân Mai

Địa chỉ: Thôn Xuân Trung, Xã Xuân Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà CT2, Đường Tô Hiệu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106810935 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai chiếm tỷ lệ 99,91%.

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

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

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

6.1.9 Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Mai

Địa chỉ: Số 161 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tân An, Tỉnh Đắk Lắk

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

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6001812559 do Sở tài chính tỉnh Đắk Lắk cấp. Vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai chiếm tỷ lệ 99,07%.

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

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

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

6.2.2 Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng

Địa chỉ: Xã Bà Nà, TP Đà Nẵng

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

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

6.2.3 Công ty 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.

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

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

1. Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán BRAVO 10.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty 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.

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 bắt bồi thường; Tiền lãi cho vay, cổ tức, lợi nhuận phải thu từ các hoạt động đầu tư tài chính; và các khoản phải thu khác.

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn luỹ 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:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm >
- 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

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

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

a) Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát
Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:
- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

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

b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại phải trả

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

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

11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước.

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

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

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ. Tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.

Các khoản dự phòng phải trả ghi nhận thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

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

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả 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 kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

- Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.
- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

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

20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Phương pháp ghi nhận lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

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

b. Phương pháp loại trừ các giao dịch nội bộ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Vnd

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	16.221.846.686	8.174.662.291
- Tiền mặt	77.031.082.254	290.936.013.930
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.674.268.493	14.323.476.713
- Các khoản tương đương tiền	**110.927.197.433**	**313.434.152.934**
Cộng		

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Tổng giá trị cổ phiếu;	41.088.500	141.055.550		41.088.500	154.783.100	
- Tổng giá trị trái phiếu;						
- Các khoản đầu tư khác;						
Cộng	**41.088.500**	**141.055.550**		**41.088.500**	**154.783.100**	

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

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Ngắn hạn	**84.382.950.584**	**69.182.950.584**	**(15.200.000.000)**	**29.807.719.177**	**14.607.719.177**	**(15.200.000.000)**
- Tiền gửi có kỳ hạn BIDV trên 3 tháng	14.083.856.164	14.083.856.164		8.542.719.177	8.542.719.177	
- Cho vay	70.299.094.420	55.099.094.420	(15.200.000.000)	21.265.000.000	6.065.000.000	(15.200.000.000)
+ Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	*11.000.000.000*	-	*(11.000.000.000)*	*11.000.000.000*		*(11.000.000.000)*
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	*3.300.000.000*	-	*(3.300.000.000)*	*3.300.000.000*		*(3.300.000.000)*
+ Công ty CP Xuân Mai - Đà Nẵng	*500.000.000*	-	*(500.000.000)*	*500.000.000*		*(500.000.000)*
+ Đối tượng khác	*55.499.094.420*	*55.099.094.420*	*(400.000.000)*	*6.465.000.000*	*6.065.000.000*	*(400.000.000)*
Dài hạn	**404.224.352.035**	-	-	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn						
- Trái phiếu						
- Cho vay	404.224.352.035					
- Các khoản đầu tư khác						
Cộng	**488.607.302.619**	**69.182.950.584**	**(15.200.000.000)**	**29.807.719.177**	**14.607.719.177**	**(15.200.000.000)**

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**289.930.398.927**	**225.000.000.000**	(64.930.398.927)	**361.346.398.927**	**296.005.043.237**	(65.341.355.690)
Công ty TNHH Xuân Mai Nam Hà Nội	225.000.000.000	225.000.000.000		225.000.000.000	225.000.000.000	
Công ty CP bê tông Xuân Mai Miền Nam	40.430.398.927		(40.430.398.927)	40.430.398.927	-	(40.430.398.927)
Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	24.500.000.000	-	(24.500.000.000)	24.500.000.000	-	(24.500.000.000)
Công ty cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện				49.500.000.000	49.212.542.353	(287.457.647)
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa				21.916.000.000	21.792.500.884	(123.499.116)
- Đầu tư vào đơn vị khác	**722.150.000**	**1.799.820.000**	-	**722.150.000**	**722.150.000**	-
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	722.150.000	1.799.820.000		722.150.000	1.996.615.363	
Cộng	**290.652.548.927**	**226.799.820.000**	(64.930.398.927)	**362.068.548.927**	**296.727.193.237**	(65.341.355.690)

3. Phải thu của khách hàng

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**882.508.844.215**	**(202.705.883.796)**	**1.099.925.897.444**	**(224.436.482.296)**
- Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng.	249.051.719.428	-	323.204.062.774	-
+ Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	*145.729.405.220*	-	*219.881.748.566*	-
+ Công ty cổ phần sản xuất bao bì và hàng xuất khẩu	*103.322.314.208*		*103.322.314.208*	
- Phải thu của khách hàng khác	633.457.124.787	(202.705.883.796)	776.721.834.670	(224.436.482.296)
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan Cty liên kết	***31.247.393.379***	***(61.304.128.069)***	***31.247.393.379***	***(61.304.128.069)***
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	(40.430.398.927)	10.373.664.237	(40.430.398.927)
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	(20.873.729.142)	20.873.729.142	(20.873.729.142)
b) Phải thu của khách hàng dài hạn				
- Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng.				
- Phải thu của khách hàng khác				
- Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Cộng	**882.508.844.215**	**(202.705.883.796)**	**1.099.925.897.444**	**(224.436.482.296)**

4. Phải thu khác

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	**235.635.390.254**	**(170.005.703.277)**	**208.099.418.015**	**(170.005.703.277)**
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;	3.661.464.745		3.717.014.745	
- Nợ tạm ứng cá nhân	10.618.463.114	-	5.186.216.040	
- Ký cược, ký quỹ;	21.236.328.688	-	430.656.810	

- Phải thu khác.	200.119.133.707	(170.005.703.277)	198.765.530.420	(170.005.703.277)
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc (*)	*99.523.188.260*	*(99.523.188.260)*	*99.523.188.260*	*(99.523.188.260)*
Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng (**)	*16.000.000.000*	*(16.000.000.000)*	*16.000.000.000*	*(16.000.000.000)*
Phải thu khác	*84.595.945.447*	*(54.482.515.017)*	*83.242.342.160*	*(54.482.515.017)*
b) Dài hạn	**30.000.000**	**-**	**90.000.000**	**-**
- Ký cược, ký quỹ;	30.000.000		90.000.000	
Cộng	**235.665.390.254**	**(170.005.703.277)**	**208.189.418.015**	**(170.005.703.277)**

7. Hàng tồn kho:

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu;	47.227.031.858	(626.484.883)	50.954.423.133	(637.486.843)
- Công cụ, dụng cụ;	1.545.736.772		1.696.041.277	(215.833)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	1.009.206.059.050		692.980.486.979	
- Thành phẩm;	99.298.510.831		52.864.028.909	
- Hàng hóa;	228.370.401.409	(107.003.094)	181.820.970.784	(107.003.094)
Cộng	**1.385.647.739.920**	(733.487.977)	**980.315.951.082**	(744.705.770)

8. Tài sản dở dang dài hạn

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi
a, Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
b, Xây dựng cơ bản dở dang	**89.452.324.061**	**89.452.324.061**	**25.789.352.871**	**25.789.352.871**
- Mua sắm;	52.755.279.884	52.755.279.884	327.250.000	327.250.000
- Xây dựng cơ bản	36.697.044.177	36.697.044.177	25.462.102.871	25.462.102.871
Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5	*13.292.696.960*	13.292.696.960	*12.506.714.793*	*12.506.714.793*
Đầu tư dây chuyền sản xuất sàn rỗng Hallow-core	*21.870.762.972*	21.870.762.972	*12.955.388.078*	*12.955.388.078*
Khác	*1.533.584.245*	1.533.584.245	-	-
Cộng	**89.452.324.061**	**89.452.324.061**	**25.789.352.871**	**25.789.352.871**

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
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	***328.120.494.908***	***313.717.351.614***	***51.913.859.418***	***15.054.616.983***	***932.945.873***	***709.739.268.796***
- Mua trong năm		338.500.000	2.802.562.230	51.862.037		3.192.924.267
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tài sản thuê tài chính						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán		(1.778.961.256)		(43.000.000)		(1.821.961.256)
- Giảm khác						

Số dư cuối kỳ	*328.120.494.908*	*312.276.890.358*	*54.716.421.648*	*15.063.479.020*	*932.945.873*	*711.110.231.807*
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	**143.320.174.433**	**288.047.406.438**	**39.611.889.663**	**14.459.693.473**	**932.945.873**	***486.372.109.880***
- Khấu hao trong kỳ	8.822.248.047	7.187.043.186	2.303.726.139	150.432.163		18.463.449.535
- Khấu hao tài sản thuê tài chính						
- Phân loại lại						
- Thanh lý, nhượng bán		(1.778.961.256)		(43.000.000)		(1.821.961.256)
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	***152.142.422.480***	***293.455.488.368***	***41.915.615.802***	***14.567.125.636***	***932.945.873***	***503.013.598.159***
III. Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	***184.800.320.475***	***25.669.945.176***	***12.301.969.755***	***594.923.510***		***223.367.158.916***
- Tại ngày cuối kỳ	***175.978.072.428***	***18.821.401.990***	***12.800.805.846***	***496.353.384***		***208.096.633.648***

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 52.177.469.291 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 251.060.553.396 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã hết khấu hao chờ thanh lý:
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình:

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền tác giả	Quyền sở hữu công nghiệp	Phần mềm máy tính	...	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm				***4.813.880.647***		***4.813.880.647***
- Mua trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ				***4.813.880.647***		***4.813.880.647***
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm				***4.733.770.388***		***4.733.770.388***
- Khấu hao trong kỳ				36.755.421		***36.755.421***
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ				***4.770.525.809***		***4.770.525.809***
III. Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm				***80.110.259***		***80.110.259***
- Tại ngày cuối kỳ				***43.354.838***		***43.354.838***

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 4.557.475.647 đồng.
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**584.714.405.058**	**987.754.426**		**585.702.159.484**
- Nhà và quyền sử dụng đất	582.880.389.851	987.754.426		583.868.144.277
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207			1.834.015.207
Giá trị hao mòn lũy kế	**61.089.272.558**	**8.794.429.468**		**69.883.702.026**
- Nhà và quyền sử dụng đất	59.255.257.351	8.794.429.468		68.049.686.819
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207			1.834.015.207
Giá trị còn lại	**523.625.132.500**	**987.754.426**	**8.794.429.468**	**515.818.457.458**
- Nhà và quyền sử dụng đất	523.625.132.500	987.754.426	8.794.429.468	515.818.457.458
- Cơ sở hạ tầng				

14. Chi phí chờ phân bổ

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	***3.048.542.229***	***1.540.148.616***
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	1.164.857.362	960.264.210
- Chi phí phí mua bảo hiểm	947.869.903	99.342.808
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).	935.814.964	480.541.598
b) Dài hạn	***11.971.259.909***	***15.924.621.578***
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	2.473.622.669	2.313.747.612
- Các khoản khác	9.497.637.240	13.610.873.966
Chi phí sửa chữa tài sản cố định		*169.756.241*
Chi phí gia công ván khuôn	*7.747.929.398*	*12.602.049.154*
Chi phí khác	*1.749.707.842*	*839.068.571*
Cộng	**15.019.802.138**	**17.464.770.194**

17. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối kỳ	Trong kỳ		Số đầu năm
		Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn	**1.282.348.729.748**	**1.729.521.294.078**	**1.347.132.608.376**	**899.960.044.046**
- Vay ngắn hạn ngân hàng	**1.255.280.992.008**	**1.715.230.785.685**	**1.156.998.493.460**	**697.048.699.783**
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	541.921.113.318	861.428.382.694	1.012.748.537.370	693.241.267.994
+ Ngân hàng BacABank	285.148.682.184	285.148.682.184		
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	8.837.959.011	20.445.915.580	15.415.388.358	3.807.431.789
+ Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Á Châu (ACB)	216.290.000.000	306.100.000.000	89.810.000.000	
+ Ngân hàng Agribank Cầu giấy	203.083.237.495	242.107.805.227	39.024.567.732	
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	**2.194.385.500**	**2.071.725.500**	**180.367.980.000**	**180.490.640.000**
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.071.725.500	2.071.725.500		
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	122.660.000		367.980.000	490.640.000
+ Ngân hàng BacABank - CN Thăng Long			180.000.000.000	180.000.000.000
- Vay đối tượng khác	**24.873.352.240**	**12.218.782.893**	**9.766.134.916**	**22.420.704.263**
+ Vay cá nhân	24.873.352.240	12.218.782.893	9.766.134.916	22.420.704.263

b) Vay dài hạn	**492.122.879.617**	**309.138.518.543**	**246.388.797.226**	**429.373.158.300**
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam	311.422.879.617	309.138.518.543	154.888.797.226	157.173.158.300
+ Ngân hàng BacABank - CN Thăng Long			71.000.000.000	71.000.000.000
+ Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	180.700.000.000		20.500.000.000	201.200.000.000
c) Các khoản vay từ bên liên quan				
Cộng	**1.774.471.609.365**	**2.038.659.812.621**	**1.593.521.405.602**	**1.329.333.202.346**

18. Phải trả người bán

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu kỳ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**582.942.654.288**	**562.119.634.935**
- Phải trả người bán khác	582.942.654.288	562.119.634.935
b) Phải trả khách hàng dài hạn	**8.906.532.765**	**8.906.532.765**
- Phải trả người bán khác	8.906.532.765	8.906.532.765
Cộng	**591.849.187.053**	**571.026.167.700**
d) Phải trả người bán là các bên liên quan		**78.887.290**
Công ty liên kết	**-**	***78.887.290***
Công ty CP tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	-	78.887.290

19. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	781.395.035	5.009.755.230

Thuyết minh về thời hạn trả cổ tức hoặc lợi nhuận bằng tiền, tài sản phi tiền tệ cho các cổ tức, chủ sở hữu,..
- Các khoản cổ tức, lợi nhuận đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu...

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Khoản mục	Đầu năm	Trong năm		Cuối năm
		Số phải nộp	Số đã thực nộp	
a, Phải nộp				
Ngắn hạn	**7.655.261.371**	**30.157.088.272**	**25.606.844.690**	**11.807.284.307**
- Thuế GTGT phải nộp	3.169.334.766	12.189.408.996	10.739.640.894	4.180.401.328
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.894.478.191	5.094.050.149	5.039.254.526	3.989.754.708
- Thuế thu nhập cá nhân	568.159.929	3.726.815.501	3.235.625.761	1.059.349.669
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		6.294.428.116	3.795.482.673	2.498.945.443
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	23.288.485	2.852.385.510	2.796.840.836	78.833.159
Dài hạn				
Cộng	**7.655.261.371**	**30.157.088.272**	**25.606.844.690**	**11.807.284.307**

21. Chi phí phải trả

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu kỳ
a) Ngắn hạn	**180.065.106.243**	**113.816.951.562**
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa;	166.945.756.524	107.236.129.411
- Các khoản trích trước lãi vay	5.585.312.581	4.921.750.026

- Các khoản trích trước khác	7.534.037.138	1.659.072.125
b) Dài hạn	**43.262.365.954**	**45.856.536.781**
- Lãi vay;		
- Các khoản khác	43.262.365.954	45.856.536.781
Cộng	**223.327.472.197**	**159.673.488.343**

22. Phải trả khác

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu kỳ
a) Ngắn hạn	**59.967.533.719**	**50.266.327.659**
- Kinh phí công đoàn;	2.759.419.045	2.433.627.268
- Bảo hiểm xã hội;	1.470.711.747	68.095.822
- Bảo hiểm y tế;	271.995.234	14.153.494
- Bảo hiểm thất nghiệp;	116.091.922	5.246.968
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	4.251.277.883	179.796.680
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	51.098.037.888	47.565.407.427
+ Khoản khác	*49.784.366.679*	*47.565.407.427*
b) Dài hạn	**2.874.527.661**	**3.238.527.661**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	2.874.527.661	3.238.527.661
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.		
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn).		

23. Doanh thu chưa thực hiện

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu kỳ
a) Ngắn hạn	**977.864.524**	**609.280.956**
+ Doanh thu chưa thực hiện		
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống;		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.	977.864.524	609.280.956

26. Dự phòng phải trả

Khoản mục	Số đầu năm	Số dự phòng tăng trong năm	Số dự phòng giảm trong năm	Cuối năm
a) Ngắn hạn	**581.499.401**			**761.594.305**
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	581.499.401			761.594.305
b) Dài hạn	**18.518.519**	**-**	**18.518.519**	
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	18.518.519		18.518.519	
Cộng	**600.017.920**			**761.594.305**

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

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu kỳ
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	**1.502.017.772**	**1.841.960.829**
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.502.017.772	1.841.960.829
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%	20%

28. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	6	7	8	9
Số dư đầu năm trước	**714.056.890.000**		**6.631.748.703**	**(30.845.085)**		**147.166.000.063**	**19.815.171.610**	**887.638.965.291**
- Tăng vốn trong năm trước								
- Lãi trong năm trước						24.713.415.506	1.839.995.814	26.553.411.320
- Tăng khác								
- Phân phối lợi nhuận						(2.250.900.994)	(474.433.552)	(2.725.334.546)
- Giảm vốn trong năm trước								
- Lỗ trong năm trước						1.942.202	(6.606.185)	(4.663.983)
- Giảm khác								
Số dư đầu năm nay	**714.056.890.000**		**6.631.748.703**	**(30.845.085)**		**169.630.456.777**	**21.174.127.687**	**911.462.378.082**
- Tăng vốn trong năm nay							1.300.000.000	1.300.000.000
- Lãi trong năm nay						18.726.802.003	1.288.800.599	20.015.602.602
- Tăng khác							(1.483.160.000)	(1.483.160.000)
- Phân phối lợi nhuận công ty mẹ						(1.023.376.222)		(1.023.376.222)
- Phân phối lợi nhuận công ty con						(3.090.833.323)	(795.322.165)	(3.886.155.488)
- Tăng khác								
- Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty con						152.776.822	(152.776.822)	
Số dư cuối kỳ	**714.056.890.000**		**6.631.748.703**	**(30.845.085)**		**184.395.826.057**	**21.331.669.299**	**926.385.288.974**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)		
- Vốn góp của các đối tượng khác	714.056.890.000	571.288.140.000
+ Ông Nguyễn Đức Cử	*104.720.910.000*	*142.768.750.000*
+ Bà Đinh Thị Thanh Hà	*62.393.910.000*	*164.857.810.000*
+ Bà Phan Dương Diệu Anh	*173.062.270.000*	
+ Bà Nguyễn Minh Trang	*177.858.560.000*	*177.858.560.000*
+ Bà Nguyễn Phương Lan		*69.060.710.000*
+ Bà Nguyễn Thu Dung	*135.671.000.000*	
+ Cổ đông khác	*60.350.240.000*	*159.511.060.000*
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, chia lợi nhuận

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	*714.056.890.000*	*571.288.140.000*
+ Vốn tăng tromg kỳ		
+ Vốn giảm tromg kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	*714.056.890.000*	*571.288.140.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) Cổ phiếu

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	*71.405.689*	*57.128.814*
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	*71.405.689*	*57.128.814*
+ Cổ phiếu phổ thông	*71.405.689*	*57.128.814*
- 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*	*57.127.054*
+ Cổ phiếu phổ thông	*71.403.929*	*57.127.054*
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

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

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

Đơn vị tính: đồng

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

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
a) Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng;	17.922.516.454	867.806.212
- Doanh thu xây lắp	1.133.209.567.676	869.650.885.586
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	267.431.697.267	385.178.797.105
- Doanh thu kinh doanh BĐS	7.284.642.735	70.406.919.478
- Doanh thu dịch vụ	131.276.286.081	126.649.326.962
Cộng	**1.557.124.710.213**	**1.452.753.735.343**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
- Chiết khấu thương mại;		
- Giảm giá hàng bán;		
- Hàng bán bị trả lại;		
Cộng		

3. Giá vốn hàng bán

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
- Giá vốn hàng hóa	17.458.595.997	858.860.461
- Giá vốn xây lắp	1.096.395.052.285	813.188.834.455
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	226.169.141.879	342.755.195.740
- Giá vốn kinh doanh BĐS	6.564.388.013	74.629.800.627
- Giá vốn dịch vụ	106.050.956.192	94.286.472.178
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;	(11.217.793)	-
Cộng	**1.452.626.916.573**	**1.325.719.163.461**

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

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
- Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT		
- Giá trị còn lại của BĐSĐT		
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT		
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT		

5. Doanh thu hoạt động tài chính

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.692.756.548	599.714.498
- Lãi bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính;	23.126.382.609	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ;	305.366.127	
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	343.367.860	310.689.490
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.	175.227.778	5.669.167.260
Cộng	**25.643.100.922**	**6.579.571.248**

6. Chi phí tài chính

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
- Chi phí đi vay;	47.583.322.534	44.610.664.011
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính;		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;	55.977.945	
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư;		
- Chi phí tài chính khác.		3.098.325.377
Cộng	**47.639.300.479**	**47.708.989.388**

7. Thu nhập khác

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	90.909.091	350.825.137
- Tiền phạt thu được	279.191.173	74.443.650
- Các khoản khác	2.174.451.131	506.124.884
Cộng	**2.544.551.395**	**931.393.671**

8. Chi phí khác

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
- Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	263.269.283	245.341.758
- Các khoản phạt	1.567.420.301	810.416.395
- Các khoản khác	1.670.350.821	229.624.276
Cộng	**3.501.040.405**	**1.285.382.429**

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

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**132.495.755.486**	**151.384.889.483**
- Chi phí nhân viên quản lý	55.163.438.669	49.338.402.799
- Chi phí vật liệu quản lý	442.401.475	491.447.894
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.217.272.048	312.862.692
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.480.047.822	2.913.467.570
- Thuế, phí và lệ phí	85.687.840	53.513.133
- Chi phí dự phòng	56.857.408.517	85.002.943.645
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.426.455.143	7.176.588.746
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.823.043.972	6.095.663.004
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**2.734.682.823**	**2.043.110.547**
Chi phí nhân viên	718.126.182	545.280.800
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	1.560.958	9.500.267
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	4.789.662	96.922.008
Chi phí khấu hao TSCĐ	276.368.544	179.446.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.243.917.787	940.999.707
Chi phí bằng tiền khác	489.919.690	270.961.229
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	**(78.588.007.017)**	**(83.324.240.763)**
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	(78.588.007.017)	(83.324.240.763)
- Các khoản ghi giảm khác.		

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

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	714.431.471.050	425.504.619.243
- Chi phí nhân công	187.769.985.589	170.518.405.363
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.904.930.526	33.294.496.176
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	204.568.461.718	430.260.720.231
- Chi phí khác bằng tiền	17.496.143.346	112.013.074.670
- Chi phí lãi vay vốn hóa	22.411.574.027	25.556.536.985
- Chi phí dự phòng	(22.573.495.057)	2.424.411.091
Cộng	**1.149.009.071.199**	**1.199.572.263.759**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Khoản mục	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.884.550.790	2.031.347.051
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	73.534.094	898.972.708
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (**)		
Chi phí thuế TNDN (*)		

(**) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ ngày 01/01/26 đến ngày 30/09/26	Từ ngày 01/01/25 đến ngày 30/09/25
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế;		(102.893.378)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại;	339.943.058	220.033.687
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.	**339.943.058**	**117.140.309**

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

VIII. 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:
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:

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đỗ Vũ Mai Nhung	Đặng Hồng Lĩnh	Nguyễn Minh Đức